Rapport annuel

Ministère du Logement
Ontario

Gestion des ressources générales	4
Industrie du bâtiment	9
Révision des loyers	12
Logement communautaire	14
Société de logement de l'Ontario	16
Société foncière de l'Ontario	29

International Year of Shelter for the Homeless

1987

Année internationale du logement des sans-abri

On peut se procurer des exemplaires supplémentaires du présent rapport et des autres publications du gouvernement à la :

Librairie du gouvernement de l'Ontario, 880, rue Bay, Toronto, pour les achats en personne. Les personnes de l'extérieur peuvent écrire aux Services des publications, 880, rue Bay, 5e étage, Toronto M7A 1N8, dont le numéro de téléphone est le (416) 965-6015. Pour les appels interurbains sans frais, on peut composer le 1-800-268-7540. Les personnes dont l'indicatif régional est le 807 peuvent composer le 0 et demander au téléphoniste le Zénith 67200. Les cartes Mastercard et Visa sont acceptées. Les chèques et mandats postaux doivent être libellés à l'ordre du trésorier de l'Ontario.

Prix : **2,50 $**

Ontario

Office of the Minister
Bureau du Ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 rue Bay
Toronto, Ontario
M5G 2E5
416/585-7111

À L'ATTENTION DE SON HONNEUR
le lieutenant-gouverneur de la province de l'Ontario
l'honorable LINCOLN M. ALEXANDER, c.r., C. St-J., B.A., LL.B.

Nous avons le plaisir de soumettre à l'attention de Votre Honneur et de l'Assemblée législative les rapports annuels du ministère du Logement et de la Société foncière de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 mars 1987, et le rapport annuel de la Société de logement de l'Ontario pour l'année civile 1986.

Nous vous prions d'agréer, Votre Honneur, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le ministre,

Alvin Curling

Ontario

Office of the Deputy Minister
Bureau du Sous-ministre

Ministry of Housing
Ministère du Logement

777 rue Bay
Toronto, Ontario
M5G 2E5

L'HONORABLE ALVIN CURLING
MINISTRE DU LOGEMENT

Monsieur le ministre,

C'est avec plaisir que je soumets à votre approbation le rapport annuel de 1986-1987 du ministère du Logement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le sous-ministre,

Ward Cornell

Le Groupe de gestion des ressources générales fournit un service centralisé de soutien et de conseil aux ministères du Logement et des Affaires municipales, afin d'aider les ministères et leurs organismes, conseils et commissions à atteindre les objectifs de leurs programmes. Le groupe élabore des politiques et des méthodes de gestion; établit des normes et des directives administratives; fournit les ressources et les services de soutien essentiels; apporte des compétences aux ministères.

En 1986–1987, le Groupe de gestion des ressources générales a facilité la mise en oeuvre d'un certain nombre d'importantes initiatives au ministère du Logement, y compris une réorganisation totale des programmes du ministère et le lancement du nouveau Programme de révision des loyers, en lui apportant les ressources humaines, financières et matérielles nécessaires.

Suite à la réorganisation des programmes du ministère, le Groupe est maintenant responsable des programmes d'équité d'emploi et de services en français, qui ont tous deux été étendus et renforcés par un certain nombre de mesures gouvernementales et l'adoption de la *Loi sur les services en français.*

Le Programme de services en français, qui était une fonction conjointe du ministère du Logement et du ministère des Affaires municipales, a été divisé en deux activités distinctes, une pour chaque ministère. Les activités du programme au sein du ministère du Logement étaient coordonnées par le bureau du Directeur général, avec l'aide d'un comité ministériel sur les services en français formé de représentants de divers programmes du ministère. Les travaux du comité ont surtout porté sur la coordination de l'élaboration des stratégies de mise en oeuvre des services en français en vue de satisfaire aux exigences de la nouvelle loi adoptée en novembre 1986.

Le Groupe de gestion des ressources générales comprend également les services suivants :

- Direction de la planification et de l'évaluation des ressources générales;
- Direction des services financiers;
- Direction des ressources humaines;
- Direction des services de gestion (Systèmes informatiques et Installations et services);
- Direction de la révision et de la vérification des opérations;
- Direction des services juridiques;
- Bureau du secrétaire général.

Les attributions et les principales réalisations de chacun de ces secteurs en 1986–1987 sont décrites ci-après.

Direction de la planification et de l'évaluation des ressources générales

La Direction de la planification et de l'évaluation des ressources générales est chargée d'aider les cadres supérieurs à mettre à exécution les politiques internes et les activités de planification du ministère, en leur donnant des conseils et en administrant les services correspondants. Ses fonctions sont les suivantes : élaboration et coordination du mécanisme de planification stratégique, recherche, analyse des politiques et élaboration des politiques ministérielles, coordination des politiques au sein du ministère, collecte et diffusion de données statistiques sur le marché du logement, allocation des ressources et planification des résultats.

Au cours de l'exercice 1986–1987, la Direction a lancé une nouvelle activité de planification stratégique. Avec la participation du ministre et des cadres supérieurs, elle a défini un nouvel ensemble d'orientations pour le ministère qui seront formulées de façon plus détaillée au cours du prochain exercice.

Au cours du dernier exercice, la Direction s'est davantage intéressée à la coordination des politiques au sein du ministère afin de s'assurer que ses conseils aux cadres supérieurs reflètent l'interaction croissante des problèmes sociaux et des questions concernant le marché et l'industrie du bâtiment.

La Direction était chargée de coordonner les activités d'un groupe de travail sur les personnes en pension et les locataires de chambres meublées qui, en automne 1986, a publié la première étude complète des problèmes relatifs à ce groupe. La Direction a également apporté son soutien en matière de politiques à un comité consultatif du ministre qui a étudié le rapport du groupe de travail et présenté au ministre en mars 1987 ses recommandations en vue d'améliorer les conditions des personnes en pension et des locataires de chambres meublées.

Au cours de l'exercice, la Direction a fusionné ses fonctions d'allocation des ressources et de planification de la gestion afin d'aider plus efficacement les cadres supérieurs à prendre leurs décisions en matière de planification de programmes et d'allocation des ressources et à contrôler le rendement des programmes.

Par ailleurs, dans la même veine, la Direction a réussi à améliorer les données sur les résultats des programmes qu'elle fournit aux cadres supérieurs à des fins de planification et de contrôle des programmes. Elle a également apporté d'importants rajustements au mécanisme de planification sur plusieurs années des engagements et des exigences financières correspondantes, pour ce qui est des dépenses d'immobilisation et des paiements de transfert opérationnels, dans le cadre des divers programmes ministériels de logements sociaux et de logements au prix du marché.

Direction des services financiers

La Direction des services financiers fournit des conseils et des services financiers concernant diverses activités. Elle coordonne et contrôle la fonction de gestion financière et encourage l'intégrité des systèmes de gestion monétaire, de budgétisation, de comptabilité et de rapport financier. Dans son rôle de contrôleur, elle donne une orientation aux politiques financières du ministère et de ses organismes et établit les procédures de gestion de l'encaisse et les arrangements bancaires des organismes de la Couronne et du ministère.

Au cours de 1986–1987, la Direction a contribué à l'élaboration d'un système complet décentralisé de gestion financière intégrée. Le nouveau système devrait entrer en fonctionnement au cours de l'exercice 1989–1990.

Les services de planification, de budgétisation et de paiement, ainsi que le système de rapports financiers, ont été étendus au cours de l'exercice au programme

restructuré de l'industrie du bâtiment et aux programmes d'offre de logements et logement social.

La directeur de la Direction est aussi trésorier de la Société de logement de l'Ontario. À ce titre, les conseils financiers, les orientations de politiques et la participation aux activités de planification stratégique sont fournis au dirigeant principal, à l'intention des membres du conseil d'administration de la Société de logement de l'Ontario.

Direction des ressources humaines

La Direction des ressources humaines fournit des services de planification et de développement des ressources humaines, de personnel et de relations avec le personnel, ainsi que d'administration de la paye et des dossiers au personnel des ministère du Logement et des Affaires municipales et à leurs organismes de la Couronne.

Au cours de l'exercice, le personnel de la Direction a aidé les gestionnaires de programme de la nouvelle Division de la révision des loyers, de la Commission de révision des loyers et de la Commission des normes de location résidentielle lors de la mise en place de leur organisation, de la description des emplois, de la dotation en personnel, de l'orientation et de la formation.

La Direction a donné la priorité à la formation des chefs de service des commissions de logement dans le domaine de la gestion des ressources humaines. Elle a organisé deux séances d'une semaine afin de renforcer les compétences de gestion au niveau de la sélection du personnel et des techniques d'entrevue, de la gestion des employés improductifs, du traitement des griefs, de la conception, de l'analyse et de la définition des tâches, de l'application du mécanisme de classification et de la gestion des conditions de travail dans la fonction publique de l'Ontario.

Les initiatives de planification des ressources humaines—stratégies de renouvellement et de départ volontaire—ont entraîné la tenue de séances de planification et d'information pour tout le personnel des deux ministères. La Direction a aidé le Comité de planification et de gestion des ressources humaines à élaborer une stratégie interne de gestion des ressources humaines visant à intégrer toutes les initiatives de formation et de perfectionnement entreprises au niveau des groupes.

Le système de gestion du rendement du ministère, qui a pour objet de fixer et de réviser les objectifs et qui est en place depuis quatre ans, a subi la première phase de son évaluation. Des ateliers de formation ont été organisés à l'intention des gestionnaires de programme pour les aider à fixer leurs objectifs et à évaluer leur rendement.

La Direction a coordonné la participation du ministère au projet CHRIS (système général d'information sur les ressources humaines) et continuera à rester en liaison avec ce projet pilote, tout en mettant au point son propre système interne.

Le personnel de la Direction a participé à la mise en oeuvre d'un nouveau système de classification par points concernant tous les employés de bureau des deux ministères.

Direction des services de gestion

La Direction fournit des services informatiques au ministère et à ses sociétés de la Couronne. Elle fournit également des biens et des services, ainsi que des services d'hébergement et de locaux, et elle est chargée de la bibliothèque centrale du ministère.

En plus de leurs activités courantes, les sections des locaux et des services de bureau de la direction se sont occupés d'acquérir, de trouver, de meubler et d'ouvrir les nouveaux bureaux de révision des loyers du ministère.

Au cours de 1986-1987, la phase de conception du Système de gestion des propriétés a été terminée. Il s'agit d'un important système informatique, à l'intention de la Société de logement de l'Ontario, destiné à rendre les activités de conservation et d'entretien des immeubles plus efficaces.

Un nouveau système de gestion financière a été choisi afin de remplacer l'ancien Système de données opérationnelles et financières par un logiciel complet capable de tenir le grand livre, le budget, les comptes à payer et les bons de commande du ministère.

Un système automatisé de Registre des loyers a été approuvé pour répondre aux exigences des nouvelles intitiatives gouvernementales en matière de logement contenues dans la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation.*

Le projet des systèmes de bureautique a recommandé l'adoption d'un système intégré qui utiliserait les réseaux locaux de données et un système informatique de distribution du courrier. L'équipe chargée du projet a préparé une demande de proposition et demandé au Conseil de gestion de l'autoriser à nommer deux vendeurs agréés et de procéder à une installation initiale dans trois unités de la Société de logement de l'Ontario et dans le bureau de l'équipe elle-même.

Les systèmes informatiques et de gestion des bases de données destinés à l'utilisateur ultime ont fait l'objet d'une plus grande attention, car les coûts ont diminué, les possibilités du matériel et du logiciel ont augmenté et les clients ont commencé à s'intéresser à des fonctions autres que le traitement de texte et les feuilles de comptes. La Direction a pris de plus en plus l'initiative pour s'efforcer de faire correspondre les nouvelles possibilités technologiques aux besoins les plus importants du ministère.

Le traitement informatique se fait maintenant sur l'unité centrale du Canada Systems Group, au lieu de Crowntek, le transfert s'étant fait sans dérangement pour les clients.

Direction de la révision et de la vérification des opérations

La Direction de la révision et de la vérification des opérations aide tous les gestionnaires à s'acquitter de leurs responsabilités, en s'assurant que les contrôles financiers, administratifs et informatiques sont satisfaisants et en recommandant des améliorations, au besoin; en rapportant de façon opportune aux gestionnaires les données concernant les problèmes touchant les contrôles, les systèmes ou les politiques; en évaluant le respect des politiques et des directives

Une cérémonie de coupure du ruban a marqué l'introduction d'un ordinateur propre au ministère qui offre davantage de possibilités de partage des données. M. Ron Bates, directeur des services de gestion (à gauche), et M. Colin Crosby, vice-président régional du Canada Systems Group, se partagent les honneurs lors de la mise en fonctionnement de l'ordinateur et de sa cession au personnel des services de gestion.

financières et administratives du gouvernement, du ministère et de la Société de logement de l'Ontario.

Conformément au manuel du Bureau du trésor, les systèmes financiers sont vérifiés annuellement et chaque programme est vérifié au moins une fois tous les quatre ans.

Au cours de l'exercice 1986–1987, la Direction a effectué 37 vérifications, 34 vérifications financières et trois révisions des opérations, dont la première révision des opérations d'une commission de logement. Elle a également amorcé des révisions de systèmes informatiques.

Direction des services juridiques

La Direction des services juridiques fournit des services juridiques au ministre, au sous-ministre et aux sociétés de la Couronne, conseils et commissions qui relèvent du ministre. Il s'agit notamment de la Société de logement de l'Ontario, de ses commissions de logement, de la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment, de la Commission du Code du bâtiment, de la Commission d'évaluation des matériaux de construction, de la Société foncière de l'Ontario et de la Société d'hypothèques de l'Ontario, ainsi que de leur personnel, en ce qui concerne leurs programmes et la formulation de leurs politiques.

Le ministre est chargé de l'application des principales lois suivantes : *Loi sur le ministère des Affaires municipales et du Logement, Loi sur le développement du logement, Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation, Code du bâtiment* et *Code de la plomberie.*

Ces lois, ainsi que les règlements qui en découlent, autorisent et régissent les activités et les responsabilités du ministère en matière de logement social, d'offre de logements, d'industrie du bâtiment, de révision des loyers et de normes minimales d'entretien pour les ensembles résidentiels locatifs assujettis à la révision des loyers.

Au cours du dernier exercice, la Direction a fourni les services juridiques nécessaires aux programmes de logement social établis du ministère, c'est-à-dire le portefeuille et les programmes de logements sociaux, et à ses nouvelles initiatives, qui comprennent les nouveaux programmes de logements à but non lucratif et d'offre de logements. Les programmes établis et les nouveaux programmes mentionnés ici sont décrits en détail ailleurs dans ce rapport.

Ces services ont été étendus à la révision des loyers. En outre, la Direction a fourni des conseils au ministère pour l'aider à formuler ses politiques relativement aux personnes en pension et aux locataires de chambres meublées.

Bureau du secrétaire général

Le Bureau du secrétaire général fournit des services administratifs aux organismes du ministère afin de s'assurer que leurs directives, demandes et intentions sont communiquées promptement et fidèlement aux secteurs externes et internes appropriés. Il veille également à ce qu'ils respectent les directives du Conseil de gestion et les autres directives internes, législatives, juridiques et réglementaires. Ces organismes sont la Société de logement de l'Ontario, la Société foncière de l'Ontario, la Société d'hypothèques de l'Ontario, la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment, la Commission des normes de location résidentielle, le Comité consultatif de la révision des loyers, le Comité consultatif du ministre sur les personnes en pension et locataires de chambres meublées et le Comité consultatif du ministre sur l'Année internationale du logement des sans-abri, ainsi que leurs sous-comités.

Au cours de l'exercice, l'administration du projet de loi sur la liberté de l'information et la protection de la vie privée a été ajoutée au mandat du Bureau. Ce dernier a commencé à élaborer des systèmes en vue de répondre aux demandes d'accès à l'information et à examiner les procédures suivies par le ministère pour assurer la protection de la vie privée et l'intégrité des renseignements personnels.

Le Bureau était également chargé, conjointement avec la Section des approvisionnements et des services, d'assurer que tous les fournisseurs du ministère soient traités de façon juste et équitable, en contrôlant strictement le processus d'appel d'offres, et d'assurer la garde des valeurs négociables, des autres documents et des sceaux ministériels.

Le Bureau s'est également assuré, conjointement avec la Direction de la gestion du risque du ministère des Services gouvernementaux, que le ministère du Logement, ses organismes et le ministère des Affaires municipales étaient couverts par une assurance-responsabilité civile appropriée en préparant les documents d'appel d'offres pertinents et en examinant périodiquement les niveaux de risque et de couverture.

Ce bureau a également participé à des projets spéciaux tout au long de l'année, tels que la dotation en personnel du bureau du "Forum de l'industrie du bâtiment" et l'organisation des activités spéciales entreprises par les divers comités et commissions.

Programme d'équité d'emploi

Les responsabilités de l'ancien Programme d'action positive ont été étendues fin 1986. Rebaptisé Programme d'équité d'emploi, il a offert toute une variété de services en vue d'améliorer la représentation des femmes dans les emplois du ministère. Il a élaboré des stratégies dont la mise en oeuvre est prévue pour 1987 et qui visent à servir le personnel des nouveaux groupes clients : les minorités visibles, les personnes handicapées, les Autochtones et les Francophones.

Au cours de 1986–1987, le profil du personnel a changé légèrement; à la fin de l'exercice, on comptait 386 hommes (12 pour 100 de plus) et 524 femmes (2,5 pour 100 de plus). Les femmes ont fait des progrès dans neuf des catégories où elles étaient insuffisamment

Le personnel du Programme d'équité d'emploi fournit toute une gamme de services visant à améliorer la représentation des femmes au sein du ministère et prépare des stratégies en vue de servir le personnel de ses nouveaux groupes clients : les minorités visibles, les personnes handicapées, les Autochtones et les Francophones.

représentées (moins de 30 pour 100 de femmes) à la fin de 1985–1986. Le nombre de femmes parmi les cadres moyens est actuellement de 52, ce qui signifie une augmentation de 8 pour 100, et les cadres supérieurs féminins représentent maintenant 8 pour 100 du groupe bénéficiant du Régime de rémunération des cadres.

L'écart de salaire (salaire féminin exprimé en pourcentage du salaire masculin) était de 71 pour 100 à la fin de l'exercice, en hausse de 4 pour 100. Les objectifs d'embauchage et de promotion des femmes dans les catégories où elles sont insuffisamment représentées ont été dépassés dans la catégorie des agents de systèmes.

Le programme a eu recours aux ateliers et aux séminaires pour améliorer les compétences des femmes occupant des postes de cadres supérieurs et des postes où elles se préparent à le devenir. Une séance a été organisée en résidence pour répondre à leurs besoins en matière de style de leadership, de conflits de rôles, de gestion du temps et de maximisation du rendement. Les femmes occupant des postes inférieurs de gestion et des postes de soutien ont pu suivre une formation qui les aide à faire la transition aux postes de cadre. Le personnel du programme a organisé des ateliers sur la façon de s'affirmer et les aptitudes à la négociation à l'intention du personnel des bureaux régionaux et centraux.

Le programme a offert des services de consultation aux gestionnaires pour les aider à planifier des stratégies de promotion de l'égalité des chances. Les principales réalisations et priorités du programme d'équité d'emploi ont été présentées aux cadres supérieurs.

Au cours de l'exercice, le programme a tenu 58 séances de consultation sur la planification de carrière, la rédaction d'un curriculum vitae, les techniques d'entrevues et d'autres problèmes se rapportant au travail.

Trente-neuf femmes ont bénéficié de possibilités de carrière accélérée et trois femmes qui avaient auparavant suivi une formation dans le cadre d'une possibilité de carrière accélérée ont réussi à obtenir des postes de cadres supérieurs et moyens. Trois femmes ont bénéficié d'une formation dans des secteurs où elles sont insuffisamment représentées grâce au Fonds d'encouragement à l'équité d'emploi.

Les représentants du Comité de l'équité d'emploi pour les femmes assurent la liaison entre le bureau du programme et le personnel. Quatre-vingts représentants des ministères du Logement et des Affaires municipales et des commissions de logement ont participé à l'assemblée annuelle pour travailler à la préparation des plans d'action et se perfectionner.

Les comités de bénévoles ont été très actifs à Toronto et dans les régions. Le Comité de bénévoles pour l'équité d'emploi (ancien comité CORE) s'est donné de nouvelles attributions et de nouveaux objectifs, a organisé des

séances d'information et des ateliers et a attiré de nouveaux adhérents. Le Comité des publications a produit trois numéros de "News of Women".

Le programme a donné une formation à un stagiaire en gestion de l'équité d'emploi (maintenant chef de service d'équité d'emploi par intérim) du ministère du Trésor et de l'Économie.

Un comité consultatif a été formé pour mettre en oeuvre l'équité d'emploi au sein des commissions locales de logement et un expert-conseil a fourni aux chefs des services de logement et aux administrateurs des bureaux régionaux des programmes de logement de quatre villes des renseignements sur le Programme d'égalité des chances, la législation des droits de la personne et les groupes cibles. Au sein des commissions locales de logement, les réalisations comprennent l'embauchage de deux femmes qui participaient auparavant à un stage d'entretien et l'embauchage de la première gardienne résidente.

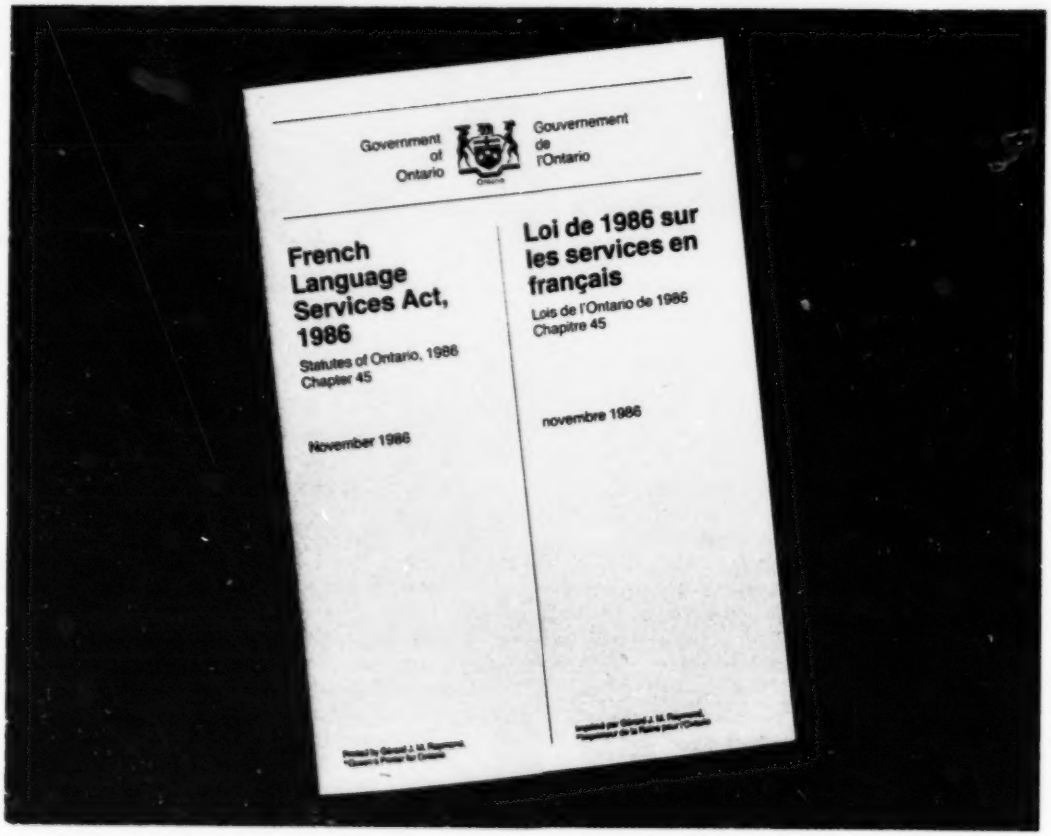
Services en français

Le 1er mai 1986, l'honorable Bernard Grandmaître, ministre délégué aux Affaires francophones, a déposé devant l'Assemblée législative un projet de loi intitulé *Loi assurant la prestation de services en français par le gouvernement de l'Ontario.* Le comité de coordination des services en français s'est immédiatement mis à l'ouvrage pour préparer un sondage en vue d'établir quelle était la clientèle du ministère et le niveau de connaissances linguistiques de son personnel.

La *Loi sur les services en français* a été lue en troisième lecture et proclamée le 19 novembre 1986. Elle entrera en vigueur le 19 novembre 1989.

La loi oblige chaque ministère à nommer un coordonnateur des services en français et à mettre sur pied un comité de coordination.

La *Loi sur les services en français* a été proclamée en novembre 1986.



Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment

La Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment a terminé sa première année complète de fonctionnement au cours de l'exercice 1986–1987. Elle a été créée en janvier 1985 afin de répondre aux besoins du plus grand secteur économique de l'Ontario. En 1986, la construction et la réparation d'immeubles a atteint un niveau record de 19 milliards de dollars et il y a eu 81 470 mises en chantier de maisons, soit une augmentation de 26 pour 100. Malgré cette croissance de la construction dans le Centre de l'Ontario, le chômage désaisonnalisé est demeuré élevé dans la province (12,2 pour 100).

Avec un budget de 14,6 millions de dollars étalé sur trois ans, la Commission a été créée pour conseiller le ministre au sujet de la mise en oeuvre d'une stratégie destinée à aider l'industrie à résoudre un certain nombre de problèmes—notamment à améliorer sa productivité, à ouvrir de nouveaux marchés et à réduire le chômage. La Commission se compose d'un Comité directeur et de quelque 30 membres représentant l'industrie, les syndicats et le gouvernement.

Les objectifs de la Stratégie de l'industrie du bâtiment sont les suivants :

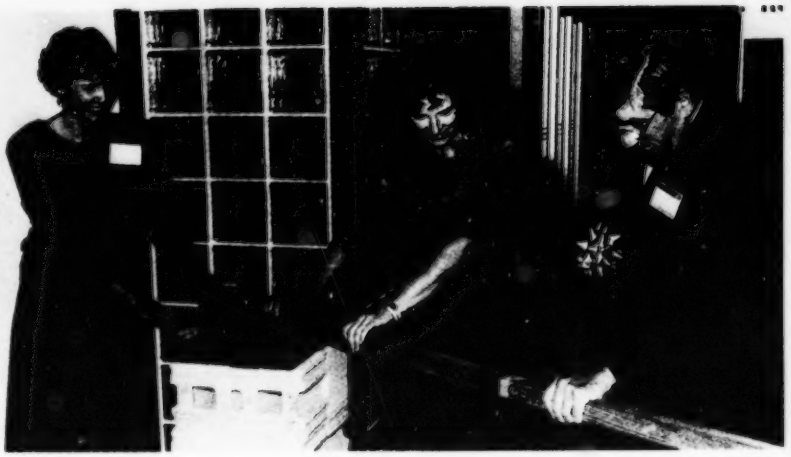
- consolider, rationaliser et simplifier la réglementation du bâtiment;
- améliorer la productivité;
- élargir l'exportation de services et de matériaux de construction et encourager le remplacement des importations;
- revaloriser l'industrie à ses propres yeux et accroître l'esprit de coopération;
- faciliter la mise en place d'un centre du bâtiment au service de l'industrie.

Dans le but d'atteindre ces objectifs, la Commission, en consultation avec l'industrie, a préparé un plan d'action qui identifiait 14 programmes. Ces programmes sont revus constamment par la Commission et le personnel de la Direction de l'élaboration des politiques et des programmes relatifs à l'industrie au bâtiment pour les garder conformes aux objectifs de la stratégie.

Direction de l'élaboration des politiques et des programmes relatifs à l'industrie du bâtiment

La Direction de l'élaboration des politiques et des programmes relatifs à l'industrie du bâtiment est chargée :

- de fournir des ressources humaines à la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment, à son comité directeur et ses sous-comités;
- d'assurer au jour le jour la planification, l'élaboration et la mise en oeuvre des programmes;
- d'établir et de maintenir une bonne communication avec tous les secteurs de l'industrie du bâtiment;
- d'analyser l'actualité et les tendances au sein de l'industrie et de prendre les mesures qui s'imposent;
- de gérer le budget des programmes.



Le sous-ministre, Ward Cornell, a inauguré officiellement le Centre de documentation sur le bâtiment et l'architecture à Designers' Walk, à Toronto. À ses côtés se trouvent Tracy Bowie (à gauche) de Designers' Walk et Lorraine Tierney, directrice du Centre.

Dans le cadre de la mise en oeuvre des objectifs de la stratégie, la Commission a choisi de faire ressortir les secteurs stratégiques et de les étudier plus en détail sous la direction de ses sous-comités. Au cours de l'exercice, la Commission a formé les sous-comités suivants :

- Centre du bâtiment;
- Renseignements sur le bâtiment;
- Éducation et formation;
- Élargissement des exportations et remplacement des importations;
- Amélioration de la productivité.

Un sous-comité sur la réforme des règlements avait été créé auparavant et il relève maintenant du comité directeur de la Commission. Les ressources humaines proviennent de la Direction ontarienne du bâtiment.

Les programmes lancés par ces sous-comités comprennent notamment :

Faisabilité d'un centre du bâtiment

- Après avoir défini ses attributions, le sous-comité a dressé une liste d'experts-conseils et les a invités à lui soumettre leurs qualifications.

Éducation et formation

- Le sous-comité a réalisé un film vidéo de 20 minutes à l'intention des écoles secondaires pour montrer aux élèves les carrières qui s'offrent à eux dans l'industrie du bâtiment;
- il a créé pour les chefs de projets deux modules de formation assistée par ordinateur;
- il a distribué aux établissements d'enseignement secondaire de l'Ontario 10 000 brochures au total sur les différents programmes de formation offerts aux cadres moyens dans l'industrie du bâtiment;
- il a commencé à élaborer un catalogue complet sur les diverses possibilités de formation aux métiers du bâtiment en Ontario;
- grâce à ses efforts concertés avec la Toronto Home Builders Association, il a obtenu quelque 400 000 $ de subventions fédérales supplémentaires pour la formation des charpentiers en bois d'oeuvre et des maçons;
- il a commencé à planifier une exposition de cinq jours sur les carrières de l'industrie du bâtiment qui se tiendra au printemps 1988.

Élargissement des exportations et remplacement des importations

• Lors de la conférence "Construire pour demain", le premier ministre a annoncé la visite d'une délégation commerciale en Chine et dans les pays de la Ceinture du Pacifique pour promouvoir la vente des services et matériaux de construction de l'Ontario. Le sous-comité a engagé un expert-conseil pour préparer le plan d'action de cette délégation. Un groupe technique restreint formé à cet effet a recueilli les conseils de certaines sociétés privées familières avec l'industrie du bâtiment en Asie. La délégation a entamé son voyage en mars;
• le plan d'action de cette délégation sera intégré à une stratégie générale que la Direction prépare actuellement.

Renseignements sur le bâtiment

• Le sous-comité a établi des lignes directrices en vue de cerner l'existence et, le cas échéant, la nature de la demande pour un centre du bâtiment offrant des renseignements sur l'industrie, la possibilité de créer un service de mise en mémoire et de récupération des données, ainsi que les sources de renseignements voulus;
• il a dressé une liste d'experts-conseils et les a invités à soumettre leurs qualifications.

Amélioration de la productivité

• Le sous-comité a entrepris un sondage auprès des universités canadiennes et des principaux établissements d'enseignement américains pour obtenir la liste des cours liés au bâtiment; il a entamé avec plusieurs universités un dialogue sur la formation professionnelle continue pour les travailleurs techniques et administratifs;
• ayant défini le champ d'application du programme, il a engagé les services d'experts-conseils pour mettre sur pied des cours destinés à améliorer la productivité sur les chantiers;
• à la demande du Construction Management Institute, le sous-comité a obtenu l'autorisation de fournir 60 pour 100 du financement d'un programme de cours de gestion destiné aux entrepreneurs et aux constructeurs de maisons d'habitation, le reste étant couvert par le Régime de garantie des nouveaux logements de l'Ontario.

Dans le cadre de la stratégie de revitalisation de l'industrie ontarienne du bâtiment, une importante conférence sur l'industrie du bâtiment s'est tenue à Toronto du 2 au 6 novembre. Intitulée "Construire pour demain", la conférence était coparrainée par la Commission de l'industrie du bâtiment, le ministère du Logement et le Council of Ontario Construction Associations.

"Construire pour demain"

Une importante conférence sur l'industrie du bâtiment a eu lieu du 2 au 6 novembre 1986. Elle avait pour objectif :
• de revaloriser l'industrie à ses propres yeux;
• d'encourager les échanges de renseignements, notamment sur les compétences professionnelles et technologiques;
• de faire le bilan de la situation de l'industrie du bâtiment en Ontario et au Canada.

La conférence, qui a accueilli près de 10 000 délégués, était parrainée conjointement par la Commission et 96 associations de l'industrie du bâtiment.

Les délégués ont écouté les présentations de plus de 200 conférenciers sur 13 thèmes différents. Il y avait, en outre, un centre d'exposition qui affichait complet, un centre des carrières où se sont rendus 4 000 élèves du secondaire, une librairie et un festival cinématographique. Les présentations ont été enregistrées sur bande et les cassettes ont été mises en vente.
• En plus de toutes les activités du sous-comité, la Commission a réagi au problème de la conclusion tardive des transactions immobilières dans l'industrie de la construction résidentielle en demandant à un membre de son comité directeur de présider un comité mixte de l'industrie et du gouvernement.

Direction ontarienne du bâtiment

La Direction du bâtiment a pour objectif d'assurer la sécurité publique dans les bâtiments construits en Ontario et de créer un milieu favorable pour encourager l'industrie du bâtiment à améliorer son efficacité.

Normes techniques

Cette section est chargée des fonctions de réglementation de la Direction. Elle veille à l'élaboration et à la mise à jour du *Code du bâtiment de l'Ontario* et du *Code de la plomberie*, en plus de conseiller et de guider l'industrie du bâtiment et les responsables des services du bâtiment en ce qui a trait à la législation du bâtiment et aux techniques de construction.
La Section a entrepris les activités suivantes au cours de l'exercice :
• modification du *Code du bâtiment de l'Ontario;*
• tenue de vingt-cinq séminaires sur le nouveau *Code du bâtiment* dans l'ensemble de l'Ontario à l'intention des architectes, des ingénieurs, des responsables des services du bâtiment, des constructeurs, etc.;
• tenue de cinq séminaires sur l'installation des appareils ménagers à combustible solide, à l'intention des responsables municipaux des services du bâtiment, de l'industrie du bâtiment et du public;
• création de groupes d'étude de l'industrie et de comités sur diverses questions en vue d'apporter des modifications au code, notamment en matière de rénovation des immeubles non résidentiels, de cloisons

temporaires, de qualité de l'air et de qualité de l'eau des systèmes d'extincteur automatique;
• élaboration d'un guide illustré destiné à aider l'industrie du bâtiment à comprendre le principe des conceptions sans obstacles et mise à jour du guide illustré sur le logement et les petits immeubles;
• conseils et assistance permanents aux constructeurs, aux responsables municipaux des services du bâtiment et au public sur des questions relatives au code.

Politiques et recherche

Cette section est chargée de la réforme des règlements, notamment de la consolidation et de la rationalisation des lois et règlements du bâtiment, de la rationalisation des exigences du *Code du bâtiment* et de l'élaboration d'un système de réglementation efficace pour l'industrie du bâtiment en Ontario. L'industrie fournit des conseils et des directives à la Section par le biais du Comité directeur sur la réforme des règlements, qui est un sous-comité de la Commission de stratégie pour l'industrie du bâtiment.
La Section a entrepris les activités suivantes en 1986-1987 :
• mise en oeuvre d'un processus novateur de modification du code comprenant la création de trois comités consultatifs et la tenue d'audiences publiques;
• en collaboration avec le Conseil national des recherches, mise au point d'un prototype détaillé de plan d'évaluation de la sécurité et des risques qui doit être utilisé par toutes les provinces et le gouvernement fédéral. Le plan servira à l'évaluation technique, sociale et économique des exigences de construction;
• exécution d'un sondage auprès de l'industrie du bâtiment pour établir la possibilité d'informatisation du *Code du bâtiment* et des documents connexes;
• exécution de projets de réforme législative, en collaboration avec plusieurs ministères provinciaux.

Administration municipale du bâtiment et éducation

Cette section aide et encourage les municipalités à améliorer la qualité et l'efficacité de leurs services du bâtiment. Elle assure la formation des responsables municipaux des services du bâtiment et des constructeurs au chapitre des responsabilités et des exigences que leur imposent les règlements.
Au cours de l'exercice, la Section a notamment :
• accordé des subventions aux municipalités dans le cadre du programme Action construction pour les innovations administratives dans les services du bâtiment;
• offert des services consultatifs sur l'administration du bâtiment aux conseils municipaux et au personnel des services du bâtiment, sous la forme de séminaires de grande envergure, d'ateliers restreints et d'assistance pratique;
• poursuivi l'élaboration et la prestation d'un programme complet de formation à l'intention des responsables municipaux des services du bâtiment. Au cours de 1986-1987, la Section a donné 21 cours à plus de 500 responsables des services du bâtiment dans toute la province.

Commission du Code du bâtiment

La Commission tient des audiences et prend des décisions lorsqu'un litige oppose un demandeur ou un détenteur de permis de construire et un responsabie des services du bâtiment quant à l'esprit des exigences techniques du code et au respect de ces exigences.

Pour rendre ses audiences plus accessibles et accélérer le processus de construction, la Commission s'est rendue dans les municipalités concernées, allant même parfois jusqu'à tenir ses audiences sur les chantiers de construction.

En 1986-1987, la commission a tenu 18 audiences.

Commission d'évaluation des matériaux de construction

La Commission effectue des recherches sur les nouveaux matériaux, les nouvelles techniques et les nouveaux concepts de construction qui ne sont pas visés par le *Code du bâtiment de l'Ontario;* elle peut par ailleurs en autoriser l'emploi. Le nombre de demandes de décisions présentées à la Commission au cours de l'exercice a doublé par rapport à l'année précédente. Ses décisions lui ont valu d'acquérir une réputation nationale et internationale, puisqu'elle a reçu des demandes provenant de compagnies hollandaises, norvégiennes, africaines, anglaises, américaines et néo-zélandaises.

En 1986-1987, la Commission s'est réunie régulièrement et a autorisé l'emploi de sept matériaux ou techniques. Par ailleurs, elle a mis à jour un bon nombre de ses autorisations antérieures pour les rendre conformes aux nouvelles dispositions du code.

Division de la révision des loyers

Le projet de loi 51, *Loi sur la réglementation des loyers d'habitation*, a été adopté en décembre 1986, créant un nouveau système de révision des loyers pour la province de l'Ontario.

La Division de la révision des loyers a été créée le 3 décembre 1986 par l'adoption de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation*.

Cette loi a mis en oeuvre un système entièrement nouveau de révision des loyers pour la province de l'Ontario, dans le but d'accroître la protection des locataires demeurant dans des logements locatifs privés, tout en stimulant la construction de nouveaux logements locatifs.

Les principales caractéristiques de la nouvelle loi sont les suivantes :

- l'élargissement de la révision des loyers à l'ensemble des logements locatifs du secteur privé en Ontario;
- la création d'un processus simplifié de révision des loyers, conçu pour être accessible et permettre des décisions uniformes;
- la mise en place d'un taux d'augmentation flexible, rajusté annuellement en fonction du taux d'inflation;
- la mise en place d'un registre des loyers pour l'ensemble de la province où figurera le loyer de chaque logement locatif situé en Ontario;
- la création d'un Conseil des normes de location résidentielle pour veiller au bon entretien de toutes les propriétés locatives en Ontario.

Au cours des cinq mois qui ont suivi sa création, la nouvelle Division de la révision des loyers a pris des mesures en vue de mettre en oeuvre le nouveau système de révision des loyers dans l'ensemble de la province.

Pour cela, il a fallu entreprendre d'importantes tâches, telles que l'embauchage et la formation de centaines d'employés; la création d'un réseau de bureaux régionaux et locaux dans tout l'Ontario; l'amorçage du processus d'enregistrement de plus d'un million de logements locatifs privés; la création d'un programme complet d'éducation des propriétaires et locataires; la réglementation des nombreux avis, formules, règles et tableaux prévus par la loi; la mise en place d'importants systèmes informatiques et logiciels de soutien; et la production d'une vaste gamme de guides, brochures et documents d'information à l'intention du public.

Pour atteindre chacun de ces objectifs au cours de ses premiers mois d'activités, la nouvelle Division de la révision des loyers s'est engagée à fond de la manière planifiée et ordonnée que prévoyait la nouvelle loi.

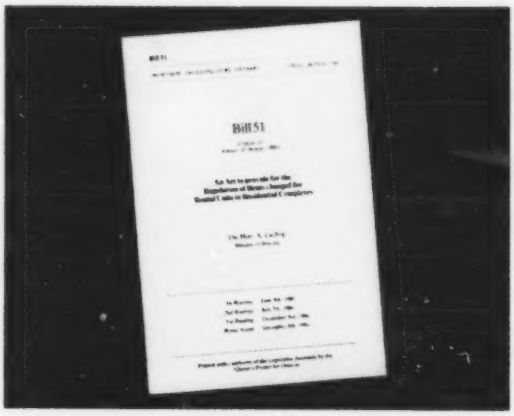
En décembre 1986, le taux d'augmentation des loyers pour l'année 1987 a été fixé à 5,2 pour 100. Ce taux d'augmentation s'appliquait pour la première fois à tous les logements locatifs privés de l'Ontario. À l'avenir, le taux d'augmentation des loyers pour chaque année sera annoncé au plus tard le 31 août de l'année précédente.

En janvier, la Division s'est occupée des logements construits après 1975—c'est-à-dire des logements qui ont été occupés pour la première fois au plus tôt le 1er janvier 1976. La nouvelle loi a étendu la révision des loyers à ces 120 000 logements, qui étaient jusque là exemptés.

Les propriétaires de ces logements ont eu jusqu'au 2 mars 1987 pour faire une demande de révision de loyers afin de justifier les augmentations de loyer supérieures à quatre pour cent qu'ils avaient appliquées entre le 1er août 1985 et le 31 décembre 1986.

Pendant ce temps, la Division mettait sur pied un réseau de bureaux de révision des loyers, dont quatre bureaux régionaux et 21 bureaux locaux, à l'échelle de la province.

Le personnel des bureaux locaux, qui est formé à la fois pour appliquer la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* et la *Loi sur la location immobilière*,



s'occupera des questions de révision des loyers au niveau local.

Le personnel constituera aussi le premier point de contact avec la Division pour les propriétaires et les locataires; il offre des renseignements, des programmes d'éducation à l'intention des propriétaires et des locataires et toute aide requise pour se conformer aux nouvelles dispositions législatives.

Au cours de la même période, la Division a mis en place un Registre des loyers pour l'ensemble de la province, où l'on entrera sur ordinateur le loyer qui peut être exigé pour chaque logement locatif privé en Ontario. Les locataires pourront ainsi pour la première fois vérifier que leur loyer est légal.

L'accès aux renseignements mis en mémoire dans les ordinateurs du Registre sera gratuit pour les locataires, les candidats locataires et les propriétaires par l'intermédiaire des 21 bureaux locaux de révision des loyers dans la province.

Étant donné qu'il y a plus d'un million de logements locatifs dans la province, la Division a commencé par demander aux propriétaires d'ensembles d'habitation contenant plus de six logements locatifs d'inscrire les renseignements concernant leurs logements au Registre des loyers au plus tard le 1er mai 1987.

Ces propriétaires ont reçu un nécessaire d'enregistrement contenant les formules appropriées et un guide d'enregistrement. Ils sont tenus par la loi d'inscrire le loyer exigé le 1er juillet 1985 (où le premier jour où le logement a été loué après cette date) pour chaque logement locatif de leur ensemble.

La Division a aussi annoncé la création de la nouvelle Commission de révision des loyers, organisme quasi-judiciaire chargé d'entendre les appels des locataires et des propriétaires qui ne sont pas d'accord avec une décision locale de révision des loyers. Mme Ratna Ray a été nommée présidente de la nouvelle commission pour un mandat de deux ans.

Dans un proche avenir, le ministère annoncera la création du Conseil des normes de location résidentielle, qui veillera au bon entretien de tous les logements locatifs en Ontario.

Pendant ce temps, la Commission de location résidentielle, qui s'occupait auparavant de la révision des loyers, continue de fonctionner afin de liquider les dossiers qui lui ont déjà été soumis et soumettra un rapport annuel séparé pour l'exercice 1986–1987.

Les propriétaires et les locataires qui ont déjà déposé une demande de révision des loyers auprès de la Commission de location résidentielle ont eu le choix de

continuer ce processus ou de transférer leur demande au nouveau système de révision des loyers.

Depuis la proclamation de la *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* le 1er janvier 1987, toutes les nouvelles demandes de révision des loyers ont été traitées par la nouvelle Division de la révision des loyers.

Au cours de ses premiers mois de fonctionnement, la Division a réussi à mettre en place le nouveau système de révision des loyers prévu par la nouvelle loi.

Le 30 avril 1987, la Division de la révision des loyers est fermement établie et continue d'aller de l'avant de manière planifiée et ordonnée.

Direction des services de révision des loyers

La *Loi de 1986 sur la réglementation des loyers d'habitation* est administrée par la Direction des services de révision des loyers. Le bureau central de la Direction, situé à Toronto, gère les activités et les politiques centrales de révision des loyers.

Les bureaux locaux reçoivent un soutien technique et administratif des quatre bureaux régionaux de la Direction, situés à London, Sudbury, Ottawa et Toronto. Les bureaux régionaux aident aussi à coordonner et à contrôler l'application de la nouvelle loi; à élaborer et appliquer des critères d'uniformité des décisions; et à superviser la gestion des ressources humaines et financières.

Les 21 bureaux locaux de la Direction s'occupent des services quotidiens auprès du public. Le personnel reste régulièrement en liaison avec les groupes locaux de propriétaires et de locataires, ainsi qu'avec les responsables municipaux.

Ces bureaux sont chargés de l'administration des règlements de la loi au niveau local. Le personnel du bureau local aide les propriétaires à enregistrer leurs logements au Registre des loyers, règle les demandes de révision de loyers et fournit des renseignements à la Commission de révision des loyers.

Les bureaux locaux s'occupent également d'informer les propriétaires et les locataires au sujet de la nouvelle loi et de diffuser des renseignements concernant la révision des loyers au public.

Direction des politiques de révision des loyers

La Direction des politiques de révision des loyers, située à Toronto, est chargée d'élaborer des recommandations détaillées au sujet des politiques. Ces recommandations touchent notamment aux lignes directrices de la législation, des règlements et de certaines procédures générales concernant le système de révision des loyers de l'Ontario. La Direction offre également des conseils en matière de planification interne, de recherche et de gestion à la Division de la révision des loyers.

La Section de l'analyse des programmes de la Direction fournit des services de recherche et de données statistiques et effectue des études de planification stratégique et d'organisation. Cette section coordonne étroitement l'efficacité des programmes de révision des loyers.

Au sein de la Direction, c'est la Section des politiques qui élabore les propositions de politiques en matière de révision des loyers. Elle évalue les effets que pourraient avoir les changements proposés à la législation et aux règlements sur le marché du logement locatif et participe à l'examen des politiques à l'échelle du ministère.

La Section des finances et de la gestion des biens prépare les règlements de la *Loi sur la réglementation des loyers d'habitation.* Cette section est également chargée de déterminer quels sont les domaines du processus de calcul des loyers qui ne sont pas couverts par la législation, les règlements et les directives. Elle s'efforce aussi de trouver des solutions aux problèmes de finances et de gestion des biens.

Registre des loyers

Le Registre des loyers de l'Ontario est un nouvel aspect du système de révision des loyers; il a été conçu pour informer les propriétaires et les locataires du montant du loyer de leurs logements.

Le bureau du registrateur est situé à Toronto, mais le personnel des 21 bureaux locaux des services de révision des loyers aident directement les propriétaires à enregistrer leurs logements.

Les propriétaires d'immeubles de six logements et plus sont tenus de fournir au Registre des loyers des renseignements tels que le genre d'immeuble, le nombre de chambres à coucher, les services et les installations, ainsi que les loyers exigés le 1er juillet 1985 ou plus tard. Le processus d'enregistrement pour les propriétaires d'immeubles de six logements ou moins sera mis en place ultérieurement.

Étant donné que l'ordinateur du Registre mettra automatiquement les loyers à jour chaque année, la plupart des propriétaires ne devront enregistrer leurs logements qu'une seule fois.

Lorsque l'enregistrement est terminé, les renseignements sont introduits dans un réseau informatisé. Les propriétaires, les locataires et les candidats locataires peuvent obtenir le loyer de tout logement au bureau local de révision des loyers.

Programme de protection du logement locatif

Ce programme, administré par le personnel chargé de l'application de la *Loi de 1986 sur la protection du logement locatif*, vise à préserver le nombre des logements locatifs en Ontario.

La loi, en vigueur depuis le 10 juillet 1986, restreint pour une durée de deux ans certaines activités susceptibles de réduire le stock de logements locatifs.

Aux termes de la loi, tout projet de conversion, de démolition, de rénovation, de division en propriétés individuelles ou toute autre modification de l'utilisation d'un logement locatif en Ontario est soumis à l'autorisation du conseil municipal.

Le personnel chargé de l'administration du programme conseille et renseigne les municipalités et le public sur l'application de la loi. En outre, il apporte aux municipalités la contribution de la province en cas de problèmes d'application particuliers et se charge de certaines activités de mise à exécution de la loi.

Le personnel du ministère travaille à plusieurs projets qui pourraient aboutir à un plus grand nombre de formules de logement pour les personnes âgées et les sans-abri.

Le Groupe du logement communautaire répond aux besoins des résidents de l'Ontario en matière de logement en consultant et en collaborant avec le secteur privé, les groupes d'intérêts spéciaux, les autres ministères et les divers paliers de gouvernement.

En 1986, il s'est produit un changement important lorsque la province a assumé la responsabilité de la construction et de l'administration des logements à but non lucratif. Le programme de logements à but non lucratif est un important mécanisme de construction de logements sociaux en Ontario. Les cinq prochaines années, environ 6 700 nouveaux logements seront construits annuellement dans le cadre du programme.

D'autre part, la province a annoncé une initiative spéciale qui produira 3 000 logements à but non lucratif supplémentaires à l'intention des plus démunis.

Les activités du Groupe comprennent les politiques et les programmes couvrant tous les aspects du marché de l'habitation, y compris la construction directe, l'entretien et l'administration des logements sociaux, afin que les familles à revenu faible ou modeste, les personnes âgées et les personnes handicapées puissent avoir accès à un logement convenable et abordable.

En ce qui concerne le marché privé de la location ou de la propriété, les activités du Groupe portent sur les nouvelles constructions, la conservation et une meilleure utilisation du stock existant et l'aide aux propriétaires occupants. Entre autres, il effectue des recherches et il élabore et met en oeuvre des politiques et des programmes visant à améliorer les conditions du marché de l'habitation, permettant ainsi au marché de fonctionner plus efficacement et d'assurer un approvisionnement adéquat et abordable de logements locatifs.

Le Groupe du logement communautaire comprend :

- la Direction de l'élaboration des politiques et des programmes de logement;
- la Société de logement de l'Ontario.

Une importante réorganisation du Groupe a été amorcée vers la fin de l'exercice. Les changements de programmes qui en résulteront devraient être mis en oeuvre au début de 1987.

Direction de l'élaboration des politiques et des programmes de logement

La Direction de l'élaboration des politiques et des programmes de logement entreprend des recherches fondamentales sur le logement, surveille les conditions économiques et les tendances de l'industrie du logement qui influent sur les politiques de logement, recommande des politiques stratégiques pour les marchés privés du logement locatif et de la propriété immobilière, élabore de nouveaux programmes et contrôle et évalue les programmes existants. Ces activités portent à la fois sur les nouveaux logements et le stock existant.

En 1986–1987, la Direction a poursuivi la mise en oeuvre des initiatives annoncées dans la Stratégie des logements assurés de 1985 et a également élaboré de nouvelles initiatives dans le cadre de son mandat. Les points saillants des activités de l'année sont les suivants :

Logement des personnes handicapées

La Direction a préparé un ensemble de mesures concernant le logement des personnes handicapées, conjointement avec l'Office des personnes handicapées et le ministère des Services sociaux et communautaires. Les trois programmes suivants ont reçu une dotation supplémentaire pour permettre des modifications en faveur des personnes handicapées : Programme de rénovation des logements de l'Ontario; Programme de remise en état des petits immeubles; Programme de conversion en logements locatifs.

Programme de remise en état des petits immeubles

Ce programme, qui a pour objet de préserver les logements locatifs des petits immeubles anciens, a été lancé en 1986. En tout, 113 municipalités participent actuellement au programme, et il y a des listes d'attente pour 1987–1988.

Programme de conversion en logements locatifs

Ce programme, qui est en vigueur depuis août 1983, a subi une révision importante en 1986 et s'étend maintenant aux logements non autonomes et aux maisons unifamiliales. Dans le cadre de ce programme, qui aide à promouvoir la création de logements à prix modique en utilisant plus efficacement les immeubles existants, on a approuvé la conversion d'environ 3 515 logements en 1986–1987.

Programme d'information des consommateurs

Le Centre de préservation des logements s'est produit dans 12 salons de l'habitation et sept conférences en 1986–1987. On a publié de nouvelles brochures intitulées "La maison résistante à l'eau" et "Apprenez à comprendre votre maison". Le Centre d'information de Rénovation Ontario s'est doté de nouvelles expositions. Le programme des Prix Rénovations Ontario, qui encourage l'excellence dans la rénovation, a tenu sa sixième cérémonie annuelle à Toronto, en novembre 1986.

Logements pour personnes âgées

Le programme de partage du logement, qui prévoit un financement partagé avec les municipalités afin de venir en aide aux organismes qui encouragent et facilitent le partage des logements, s'est étendu de deux projets pilotes à 12 organismes dans toute la province. Les projets pilotes de collectivités pour retraités et de

copropriétés pour personnes âgées ont été mis au point et sont actuellement en cours de réalisation.

Le projet pilote (PLUS) de logements mobiles pour personnes âgées (appelés "pavillons grand-mère") entre dans sa troisième année et fait présentement l'objet d'une évaluation.

Ces projets sont menés sur une petite échelle afin de voir s'il est possible de promouvoir un plus grand choix de types d'hébergement pour les personnes âgées.

La Direction est chargée de l'enquête semestrielle sur le marché du logement dans les 10 plus grands centres urbains de l'Ontario. L'enquête fournit les renseignements les plus complets sur les locataires et les propriétaires de l'Ontario et constitue une importante source de renseignements pour les analyses internes. L'enquête indique qui vit dans chaque type de logement, quels sont les projets des occupants en matière de logement, et quel est le coût de leur logement actuel et antérieur.

La Direction est aussi chargée d'étudier les répercussions des mesures fiscales sur le logement.

Secrétariat de l'Année internationale du logement des sans-abri

Le ministère du Logement a été désigné ministère responsable de la coordination des activités de la province à l'occasion de l'Année internationale du logement des sans-abri (AILSA). Le ministre a identifié quatre objectifs principaux relativement à la participation de la province à l'AILSA :

- sensibiliser le public, dans le contexte de l'AILSA, aux problèmes des sans-abri en Ontario et ailleurs;
- promouvoir le dialogue, l'éducation et l'action au sein des collectivités par l'entremise d'activités rattachées à l'AILSA;
- coordonner les efforts des ministères et organismes du gouvernement provincial qui organisent des activités spéciales pour marquer l'AILSA;
- en collaboration avec le bureau national de l'AILSA, participer aux activités interprovinciales, fédérales et internationales rattachées à cette année spéciale.

Pour atteindre ces objectifs, le ministre du Logement a créé un comité consultatif sur l'AILSA. Les membres de ce comité représentent les diverses régions de la province et ont des connaissances ou de l'expérience dans ce domaine ou s'y intéressent.

Ce comité a pour objet de déterminer comment la province peut marquer sa participation à l'AILSA et de formuler des recommandations pour faire face aux besoins à plus long terme des sans-abri. Le Secrétariat de l'AILSA, qui compte un nombre restreint de personnes, offre des ressources de soutien au comité consultatif.

Des représentants des différents ministères provinciaux activement engagés dans la prestation de services aux sans-abri ont par ailleurs été regroupés en un comité interministériel, dont le président fait partie du Secrétariat de l'AILSA. Les ministères en question sont notamment : les Affaires civiques et culturelles, les Affaires municipales, l'Éducation, le Logement, la Santé, les Services correctionnels et les Services sociaux et communautaires.

Ce comité assure la coordination des activités entreprises par les différents ministères dans le cadre de l'AILSA.

Ces activités comprennent entre autres l'élaboration et la mise en application d'une stratégie de sensibilisation du public et de communication. Le Secrétariat a été conçu pour encourager les administrations locales, les collectivités, les entreprises, les églises, les particuliers intéressés, les organismes de services publics locaux, les établissements d'enseignement et autres groupes à :

- identifier les sans-abri de leurs collectivités, reconnaître leur statut de citoyens à part entière et créer des comités locaux de l'AILSA;
- accorder aux groupes et aux individus des subventions limitées pour les aider à participer à des activités spéciales qui s'inscrivent dans le contexte des objectifs généraux définis par la province pour l'AILSA;
- organiser un concours de dissertation ou de conception d'affiche;
- tenir une série de six ateliers régionaux axés sur les problèmes des sans-abri;
- octroyer des distinctions aux organismes et aux particuliers qui ont rendu des services inestimables à la collectivité en travaillant à l'amélioration de la condition des sans-abri en Ontario lors d'une cérémonie spéciale qui doit avoir lieu le 5 octobre 1987;
- participer sur les plans financier et autres à la conférence canadienne sur l'AILSA qui doit se dérouler au mois de septembre 1987 à Ottawa;
- participer à un programme d'études canadien en parrainant six responsables du logement de divers pays en voie de développement pour qu'ils viennent travailler en Ontario dans des organismes locaux qui, comme le leur, doivent faire face aux problèmes des sans-abri.

International Year of Shelter for the Homeless
1987
Année internationale du logement des sans-abri

Accompagné du lieutenant-gouverneur, l'hon. Lincoln Alexander (à gauche), le ministre du Logement, M. Alvin Curling, inaugure l'Année internationale du logement des sans-abri à l'Assemblée législative.

Dans son allocution du 28 janvier 1987, M. Curling a déclaré : "Il s'agit à mon avis d'une des plus importantes initiatives que nous ayons jamais prises. En unissant nos efforts, nous pouvons fournir une aide concrète."

Ontario

Bureau du président

Ministère du Logement

Société de logement de l'Ontario

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE ALVIN CURLING
MINISTRE DU LOGEMENT

Monsieur le ministre,

J'ai le plaisir de vous soumettre, au nom du conseil d'administration, le rapport annuel et l'état des comptes de la Société de logement de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1986.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil,

David B. Greenspan

David Greenspan

Conseil d'administration :

D.B. Greenspan, président; L.F. Pitura, vice-président; D.H. Barr; C.E. Beigie; J.M. Gammage; J.E. O'Brien; G.P. Puddicombe; G.R. Stratton; T. Varone; M.P. Wall; I. Wong.

Rapport du président du conseil

L'année écoulée, qui a vu la Société de logement de l'Ontario (SLO) prendre une nouvelle direction à titre de fournisseur de logements sociaux pour divers groupes clients de la province, a été passionnante.

La Société de logement de l'Ontario a commencé à s'éloigner de son rôle traditionnel d'organisme de construction de logements pour assumer son nouveau rôle de coordonnateur et de fournisseur de services sociaux.

Le Conseil d'administration de la SLO a pris en 1986 un certain nombre de décisions qui ont nettement influé sur les méthodes de fonctionnement des logements sociaux.

Les victimes de violence familiale se sont vues accorder une priorité spéciale en matière de logement subventionné dans la mesure où il a été possible de confirmer indépendamment les actes de violence et l'intention de se séparer.

Les parents âgés de moins de 18 ans sont maintenant admissibles à un logement subventionné et les locataires actuels ont maintenant le droit de faire une autre demande de logement sans avoir à quitter préalablement la SLO.

Deux projets pilotes ont été créés, à Ottawa et dans la Communauté urbaine de Toronto, afin d'étudier la possibilité pour la SLO de former et d'employer des locataires dans ses ensembles d'habitation.

Une redéfinition des relations entre propriétaire et locataires a permis de modifier le rôle de gérant de logements sociaux que jouait la SLO pour l'étendre à l'amélioration du confort, de la sécurité et de la dignité des locataires.

La SLO s'est efforcée de trouver des moyens de faire participer les locataires aux décisions qui les touchent. Il a été décidé d'embaucher un coordonnateur de la liaison avec les locataires, qui serait chargé d'élaborer une stratégie interne en vue d'améliorer les relations entre propriétaire et locataires.

Et le conseil d'administration de la SLO a pris des mesures pour s'assurer que les plaintes des locataires soient entendues et résolues. Le conseil s'est réuni régulièrement dans les ensembles d'habitation pour permettre aux membres et aux locataires de se rencontrer et de discuter de questions d'intérêt mutuel.

La Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto a embauché Chimbo Poe-Mutuma comme directeur des relations interraciales, en lui confiant le mandat d'élaborer une série de politiques de relations interraciales destinées à créer un meilleur environnement pour ses locataires. Le travail concernant l'élaboration d'une politique de relations interraciales pour toutes les commissions de logement de la province s'est poursuivi.

Le Programme de bourses d'études de la SLO a été étendu à deux années et la valeur totale de la bourse est passée de 500 $ à 1 000 $. Cette amélioration permettra aux boursiers de poursuivre une deuxième année d'études postsecondaires, à un moment où les contraintes financières pourraient devenir un obstacle.

À la fin de 1986, la SLO possédait 84 347 logements, soit 48 185 logements familiaux et 36 162 logements pour personnes âgées. La Société avait aussi 13 511 logements couverts par des ententes de supplément de loyer dans des immeubles privés, pour un total de quelque 97 000 logements.

La SLO subventionne également des logements à loyer indexé sur le revenu créés dans le cadre d'autres programmes. En 1986, la Société a fourni une aide touchant plus de 127 000 logements.

Trois ateliers importants ont été organisés en 1986 à l'intention des présidents, membres et chefs de service des commissions de logement. Deux ateliers régionaux—Breaking New Ground—ont été tenus à Hamilton au printemps et à Port Carling en automne. Ces ateliers ont donné l'occasion aux membres des commissions de logement de rencontrer informellement les membres du conseil d'administration de la SLO, tout en recueillant des renseignements sur des questions telles que le programme des Logements assurés, la gestion des ressources humaines et les systèmes de préservation des immeubles et de gestion des ensembles domiciliaires.

Le troisième atelier—New Directions For Ontario Housing Corporation—a eu lieu en novembre et il a été l'occasion de réunir à Toronto les présidents et chefs de service des commissions de logement, pour leur permettre de discuter des principales orientations nouvelles de la Société.

Un certain nombre de changements se sont produits au conseil d'administration de la SLO au cours de l'année. J'ai été nommé président du conseil en janvier. Plusieurs nominations ont suivi dès le début de l'année : Douglas Barr, Carl Beigie, Jean Gammage et Toni Varone, tous de Toronto. Miriam Wall, de Thunder Bay, fut nommée au conseil vers la fin de l'été.

Trois administrateurs dévoués ont quitté la société à la fin de leur mandat le 31 décembre : Joseph O'Brien, Gail Puddicombe et Irene Wong.

Le Groupe du logement communautaire du ministère a entrepris une importante réorganisation vers la fin de l'année. Les changements de programme qui en résulteront devraient être mis en oeuvre au début de 1987.

À la fin de l'année, M. John Sewell, ancien maire de Toronto et chroniqueur d'un journal national, devenait le premier président à plein temps de la Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto.

Le président du conseil,

David B. Greenspan

David Greenspan

La Société de logement de l'Ontario (SLO) fournit des logements à loyer indexé sur le revenu aux familles et aux personnes âgées à faible revenu, ainsi qu'aux personnes handicapées physiquement, mentalement ou sur le plan psychiatrique.

Au cours de l'année, grâce aux initiatives du programme de Logements assurés, la SLO a créé plus de nouveaux logements que jamais dans son histoire. Elle a créé quelque 16 000 logements, ce qui dépasse de loin le précédent record de 10 000 logements établi dans les années 1970. En outre, la Société s'occupe maintenant du logement des personnes et des groupes ayant des besoins spéciaux, conjointement avec les ministères de soutien, c'est-à-dire Services sociaux et communautaires, Santé et Services correctionnels. Des programmes tels que le Programme de remise en état des petits immeubles et le Programme de rénovation des logements de l'Ontario ont amené la Société à collaborer davantage avec un grand nombre de municipalités où les réalisations ont été couronnées de succès grâce au travail d'équipe et à la communication. Le très populaire Programme de conversion en logements locatifs a exigé l'établissement de relations de travail très étroites avec les entrepreneurs et les propriétaires, ainsi que d'une liaison avec les municipalités et les collectivités.

En 1986, la société avait un portefeuille de 84 347 logements, dont 48 185 logements familiaux et 36 162 logements pour personnes âgées. Ces logements sont administrés par un réseau de 58 commissions de logement réparties dans toute la province qui assurent l'administration des propriétés dans le cadre d'ententes conclues avec la Société.

Les commissions de logement administrent le Programme de supplément au loyer, qui comptait 13 511 logements à la fin de l'année. Ces logements procurent un logis à des locataires dont le loyer est indexé sur le revenu dans des immeubles appartenant à des particuliers. Ce système permet l'intégration des locataires à faible revenu dans la collectivité. La liste d'attente pour des logements à loyer indexé sur le revenu comptait, au 31 décembre 1986 :

Familles	16 776
Personnes âgées	6 223
Adultes handicapés	2 025
Total	25 024

Le ministre du Logement, M. Alvin Curling, expose les avantages du programme de conversion en logements locatifs à deux visiteurs du kiosque du ministère à l'Exposition nationale canadienne, à Toronto. Le personnel a distribué 47 000 brochures sur les divers programmes du ministère lors de l'Exposition.

Par ailleurs, la Société de logement de l'Ontario élabore des programmes et des politiques de logement social, administre les programmes municipaux de logement à but non lucratif, de conversion en logements locatifs, de remise en état des petits immeubles, Entreprise location ainsi que d'autres programmes. Elle évalue également les procédures administratives et opérationnelles relatives aux programmes de logement social. La Société de logement de l'Ontario verse une aide financière pour environ 127 000 logements.

Au cours de 1986, la SLO a poursuivi la décentralisation de ses activités au profit des six bureaux régionaux des programmes de logement et a accru les responsabilités des 58 commissions locales de logement.

La rémunération totale du conseil d'administration de la SLO était de 37 624,50 $ en 1986.

Activités régionales

La Direction des activités régionales est chargée de la mise en oeuvre et de l'administration des programmes de logements sociaux dans toute la province. Six bureaux régionaux des programmes de logement, situés à Hamilton, London, Ottawa, Sudbury, Thunder Bay et Toronto, fournissent des services à "guichet unique" qui couvrent tous les aspects des logements sociaux. Ces bureaux assurent un soutien technique, financier et administratif aux 58 commissions de logement et aux nombreuses sociétés de logement à but non lucratif, afin que le stock de logements subventionnés de la province soit exploité efficacement et entretenu convenablement.

Les commissions de logement sont chargées de l'administration courante des 84 347 logements sociaux appartenant à la province et administrent plus de 13 000 logements du Programme de supplément au loyer dans le cadre d'accords conclus avec la Société de logement de l'Ontario. En 1986, l'exploitation des propriétés de la SLO a entraîné des dépenses de 460 894 257 $ et procuré des revenus de 202 120 700 $.

Les bureaux régionaux des programmes de logement oeuvrent également en collaboration directe avec les municipalités, les organismes à but non lucratif et les coopératives, ainsi qu'avec les promoteurs du secteur privé, afin de répondre aux besoins de logements des Ontariens.

Direction du soutien technique

La Direction est chargée d'élaborer, à l'intention des sections techniques régionales, de la SLO, des commissions locales de logement et du Groupe du logement communautaire, des directives et des lignes directrices sur toutes les questions d'ordre technique, de coordonner les projets ou les programmes dont le contenu est surtout technique, d'élaborer des normes ou des caractéristiques génériques et de planifier la création, l'entretien, la conservation et la modernisation des propriétés appartenant à la SLO ou à ses organismes affiliés, ou exploitées par eux.

L'élaboration du système de gestion de la conservation des immeubles s'est poursuivie pendant l'année et les leçons tirées du projet pilote de Hamilton-Wentworth ont été incorporées au système. On prévoit

que le Système de gestion de la conservation des immeubles sera étendu aux autres commissions de logement au début de 1988.

La planification, les normes de conception et les directives de conception de la SLO ont fait l'objet, au cours de l'année écoulée, d'une mise à jour qui tient compte des commentaires des usagers, des modifications apportées au code et des autres améliorations. Les caractéristiques de préservation ont été augmentées et la SLO les a distribuées aux régions et à la Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto pour qu'elles les utilisent dans leurs activités courantes et qu'elles les redistribuent aux commissions locales de logement.

Les réalisations du secteur de la recherche appliquée et du développement de nouveaux matériaux et méthodes de construction comprennent 15 expériences distinctes et 12 installations. Ces installations font l'objet d'une évaluation et d'une surveillance à long terme.

Le premier poste de travail de dessin et de conception assistés par ordinateur (DCAO) a été installé au sein de la Direction au cours de l'année. Le personnel a commencé à suivre une formation pour la mise en oeuvre d'un programme d'installation de DCAO dans les bureaux régionaux des programmes de logement. L'élaboration de normes de dessin et d'un protocole d'utilisation du DCAO par les experts-conseils et le personnel a commencé au cours de l'année.

L'économie d'énergie a constitué une autre priorité de la Direction. À la fin de l'exercice 1985–1986, des économies totales de 3,6 millions de dollars avaient été réalisées. Le système de rapport sur la conservation de l'énergie a continué de signaler les possibilités d'économies dans les immeubles de la SLO dans toute la province. La Direction a produit un manuel du programme d'action en matière de gestion de l'énergie pour les immeubles de petite et moyenne importance, ainsi qu'un manuel de gestion de l'énergie à l'intention des personnes âgées demeurant dans de petits immeubles.

Au cours des dernières années, la Direction a mis en oeuvre un programme d'amélioration des systèmes d'alarme-incendie et d'urgence de la SLO. À la fin de l'année, les travaux étaient terminés dans 449 immeubles et ils étaient en cours dans 83 autres immeubles. Les études de conception avaient été terminées sur 59 autres immeubles.

Au cours de l'année, la SLO a procédé à une révision de ses procédures de sécurité et à une clarification de ses responsabilités. Le manuel de sécurité de la Société de logement de l'Ontario a été révisé et remis à jour en tenant compte des dernières modifications du code et des règlements.

Le programme ontarien de calfeutrage s'est poursuivi dans cinq commissions de logement, en collaboration avec le ministère de l'Énergie, le ministère de la Formation professionnelle et le ministère fédéral de l'Emploi et de l'Immigration. Ce programme très réussi a offert une formation et des possibilités d'emploi à des jeunes chômeurs en 1986, tout en améliorent le confort et les économies d'énergie dans 2 340 logements de la SLO.

Dans le domaine de la recherche et du développement technique, un projet visant à évaluer l'efficacité des réparations effectuées aux garages de la SLO est terminé. En outre, un prototype de verrouillage des portes d'ascenseur et des portes de palier a été mis à l'essai dans certains immeubles de la Communauté urbaine de Toronto. Ce matériel est destiné à empêcher les personnes non autorisées de pénétrer dans la cage d'ascenseur et à éviter les promenades en ascenseur ou sur la cage d'ascenseur.

La Direction a apporté son soutien au personnel régional pendant les périodes où la charge de travail était très lourde et pour le recrutement du personnel. Elle a participé aux entrevues et à l'évaluation des compagnies d'évaluateurs-conseils dans différentes régions de la province. Elle a effectué une importante étude des prix

Le Centre d'enseignement d'Alexandra Park, à Toronto, a été inauguré officiellement par M. Albert Rose (à gauche), alors président de la Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto, et M. Sherman Middleton, président de l'association des contribuables d'Alexandra Park.

Les résidents de cet ensemble domiciliaire du centre de Toronto, avec l'aide du Conseil de l'éducation de Toronto et d'autres institutions, ont réussi à créer cet établissement d'enseignement sur place pour aider les résidents à combler leur manque d'instruction.

unitaires maximums et modifié le mécanisme de calcul de ces prix en tenant compte des observations du personnel de la SLO et de la SCHL.

Au cours de l'année, la Direction a commencé ses travaux sur l'application de la technologie informatique aux fonctions d'évaluation au sein de la SLO. La Direction poursuivra ces travaux en 1987, ainsi qu'une analyse des propriétés de la SLO qui pourraient faire l'objet d'autres aménagements.

Tout au long de l'année, la Direction a pris très au sérieux ses responsabilités concernant la formation du personnel et le transfert de technologie dans le domaine de la conservation et de l'entretien des propriétés. Elle a embauché un nouveau coordonnateur de la recherche et de la formation et l'a chargé d'administrer la recherche appliquée et le développement, ainsi que des programmes de séminaires de la Direction. Elle a présenté des séminaires spécialement à l'intention du personnel des bureaux régionaux des programmes de logement et des commissions locales de logement sur les divers aspects de la conception et de l'entretien des immeubles, spécialement sur la toiture, l'entretien paysager et les économies d'énergie.

La Direction a fourni des services consultatifs directs d'architecture, d'évaluation et d'ingénierie et elle a réalisé des travaux de décoration intérieure, de réaménagement paysager, de toiture et de génie mécanique.

Direction des politiques et de l'évaluation des programmes

Section de l'élaboration et de l'évaluation des programmes

Cette section est chargée d'élaborer des politiques et des programmes pour tout le Groupe du logement social, des logements publics aux logements à but non lucratif en passant par le programme de supplément au loyer.

Lors de la mise au point des nouvelles politiques et des nouveaux programmes, le personnel de la Section a largement consulté les commanditaires à but non lucratif, les membres et le personnel des commissions de logement et des représentants d'organismes de services sociaux. Le personnel a aussi consulté d'autres ministères ontariens ainsi que d'autres paliers de gouvernement.

Projet 3 000, programme provincial spécial de création de 3 000 logements à but non lucratif, a été annoncé en octobre 1986. Ces logements supplémentaires s'adressent à différents groupes, mais ont été construits pour servir les plus démunis.

Un comité interministériel, présidé par un membre du personnel de la Direction des politiques et de l'évaluation des programmes, a été formé dans le but d'élaborer une politique et un plan d'action à long terme pour les logements bénéficiant de services de soutien en Ontario.

Le ministère du Logement a étendu les conditions d'admissibilité aux logements subventionnés aux parents âgés de moins de 18 ans ainsi qu'aux victimes de la violence au foyer. Le personnel de la Direction a élaboré des lignes directrices et tenu des ateliers à l'intention des organismes communautaires et des organismes de logement.

La Société de logement de l'Ontario (SLO) a approuvé, en matière de relations entre propriétaire et locataires, un nouvel ensemble de principes et d'objectifs qui permettent aux locataires de participer davantage aux décisions concernant les logements publics en Ontario. La SLO a également adopté un Énoncé de principes sur les relations interraciales et ethniques et procède actuellement à la préparation de directives de mise en oeuvre. Le personnel de la Direction collabore étroitement avec des représentants des commissions locales de logement pour élaborer ces directives.

Au cours de l'année, le ministère du Logement a partagé le coût d'un projet de réparation de logements autochtones dans le Nord de l'Ontario avec la Frontiers Foundation. Des réparations ont été effectuées sur environ 25 maisons, le travail étant effectué à la fois par les propriétaires et par des bénévoles.

Le Centre d'information satellite offre au personnel de la Société de logement de l'Ontario et du Groupe du logement communautaire un soutien aux usagers ultimes en matière de formation du personnel, d'analyse des données, de mise au point des applications, de l'accès aux données et de l'acquisition et de l'installation du matériel. Au cours des trois dernières années, le centre a introduit graduellement l'utilisation des microordinateurs dans les bureaux régionaux des programmes de logement et dans les commissions locales de logement. Le programme de l'exercice 1986–1987 comprenait un soutien à six bureaux régionaux des programmes de logement et quelque 30 commissions de logement.

Les postes vacants ont été comblés au fur et à mesure au sein des commissions de logement. À la fin de l'année, les 58 commissions de logement comptaient 440 membres.

Section d'étude des activités de gestion

Cette section a finalisé son système d'évaluation du rendement dans le cadre de son programme intitulé "Les jalons de la réussite". Il s'agit d'améliorer la gestion au niveau des commissions locales de logement. Le système d'évaluation fournit un instrument de mesure uniforme qui aide les chefs de service à repérer les secteurs qui peuvent être améliorés.

Les quatre principales priorités étaient l'efficacité opérationnelle, la conservation des propriétés, le maintien de relations positives avec les locataires et la collectivité, ainsi que la gestion efficace des ressources humaines. La base de données est divisée en six groupements de commissions de logements semblables en fonction du genre de locataires et du nombre de logements administrés.

En plus des données sur les dépenses, la base de données contient les résultats des enquêtes sur le degré de satisfaction des locataires dans toutes les commissions de logement, ainsi que des enquêtes sur les effets du climat sur les méthodes de gestion en matière de ressources humaines et de relations communautaires. Tous ces faits sont traités de façon à obtenir une évaluation globale du rendement des gestionnaires.

Grâce à ce programme, le personnel des commissions de logement se forme à l'idée d'utiliser "Les jalons de la réussite" pour se préparer à relever les défis de la gestion des logements sociaux dans les années 1990.

Ce joyeux groupe d'enfants profite des joies de l'été dans la piscine de l'un des ensembles de logements subventionnés qui sont administrés par la Commission de logement de la Communauté urbaine de Toronto. Il s'agit là d'un des aspects du programme d'activités estivales coordonné par le personnel des services de loisirs de la Commission.

Services de soutien opérationnel

Cette section a organisé cinq ateliers régionaux sur les relations communautaires en 1986–1987 et formé un comité de locataires dans chacune des régions.

Les comités, qui comprenaient 35 locataires de Cornwall à Kenora, ont réussi à ouvrir de nouvelles lignes de communication entre les locataires et la gestion. Le programme intitulé "Mise en garde des enfants contre les dangers de la rue" a été étendu et amélioré par l'addition des problèmes de drogues.

Deux nouveaux films sur les drogues et les adolescents ont été produits et ont connu un grand succès. Quelque 375 élèves ont participé au programme, y compris de nombreux représentants des minorités visibles.

Le programmes de bourses d'études de la SLO a été modifié et offre maintenant des bourses de 1 000 $ sur une période de deux ans à 35 étudiants qui sont résidents de la SLO et qui fréquentent des établissements postsecondaires.

Société de logement de l'Ontario

États financiers pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1986

Bilan au 31 décembre 1986

	1986	1985
Actif	(en milliers de dollars)	
Placements immobiliers (note 3)		
Logements provinciaux	1 226 205	1 234 729
Logements fédéraux-provinciaux	16 409	16 457
Logements pour étudiants sur des terrains loués	62 560	63 016
Autres	6 192	5 845
	1 311 366	1 320 047
Hypothèques et prêts (note 4)	28 012	25 455
Sommes à recevoir du trésorier de l'Ontario	100 289	96 548
Comptes à recevoir	1 530	1 717
	1 441 197	1 443 767
Passif		
Dette à long terme (note 5)		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 146 346	1 154 360
Autres	19 481	19 642
	1 165 827	1 174 002
Comptes et charges à payer (note 6)	85 941	83 470
Emprunts bancaires	3 503	1 546
	1 255 271	1 259 018
Fonds propres		
Surplus d'apport (note 7)	185 926	184 749
	1 441 197	1 443 767

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Au nom du conseil d'administration :

Vice-président

Directeur exécutif

État des résultats d'exploitation pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1986

Exploitation des logements	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Logements subventions (note 8)		
Revenus locatifs	210 032	196 694
Dépenses		
Frais d'exploitation des propriétés	276 892	255 050
Subventions tenant lieu d'impôt aux municipalités	78 395	73 847
Amortissement (remboursement du capital et des intérêts)	114 988	115 000
	470 275	443 897
Pertes au titre des logements subventionnés	260 243	247 203
Supplément au loyer (note 9)	56 153	52 599
	316 396	299 802
Moins: participation de la Société canadienne d'hypothèques et de logement	163 809	154 769
	152 587	145 033
Contributions provinciales aux logements municipaux (note 10)	15 287	13 305
Logements pour les ruraux et les autochtones (note 11)	3 159	2 708
Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts) (note 12)	(16 669)	(8 853)
Participation provincial aux pertes d'exploitation des logements	154 364	152 193
Autres dépenses		
Paiements au titre du logement social (note 14)	40 461	27 883
Intérêts créditeurs nets	(638)	(893)
Frais d'administration (annexe)	7 009	3 932
	46 832	30 922
Frais d'exploitation nets de l'exercice	201 196	183 115
Fonds fournis par le trésorier de l'Ontario	201 196	183 115

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Frais d'administration pour l'exercice se terminant le 31 décembre 1986

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Salaires et avantages sociaux	10 471	8 983
Services de soutien administratif (note 13)	12 454	9 595
	22 925	18 578
Moins: Frais d'administration imputés à l'exploitation des logements	15 916	14 646
	7 009	3 932

Voir les notes afférentes aux états financiers.

Notes afférentes aux états financiers 31 décembre 1986

1. Principales conventions comptables

Les principales conventions comptables utilisées dans la préparation des présents états financiers peuvent se résumer comme suit :

i) La Société utilise la méthode de la comptabilité d'exercice.

ii) Les placements au titre des propriétés provinciales et fédérales-provinciales (terrains et bâtiments) sont amortis proportionnellement à la réduction de la dette à long terme et au surplus d'apport correspondants.

iii) Les achats de mobilier et d'équipement sont passés en charges pour l'année de leur acquisition.

iv) Les paiements effectués au titre du logement social comprennent les sommes avancées en tant que prêts sans intérêt, qui sont passés en charges et ne sont pas considérés comme des comptes à recevoir dans le bilan. Les remboursements sont versés directement au Fonds du revenu consolidé de l'Ontario.

2. Autoassurance

La Société s'est fixé comme ligne de conduite d'assurer elle-même les propriétés provinciales et les propriétés fédérales-provinciales contre les dommages matériels causés notamment par l'eau, l'incendie et le vandalisme. Les coûts de réparation sont considérés comme des dépenses d'exploitation des propriétés.

3. Placements immobiliers

(a) Logements provinciaux

Ces placements représentent les coûts des terrains et bâtiments dont la province est le propriétaire exclusif. Ces coûts sont amortis sur une période maximale de 50 ans.

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Coût	1 317 143	1 317 143
Moins : montant cumulé des amortissements	90 938	82 414
Valeur comptable nette	1 226 205	1 234 729

(b) Logements fédéraux-provinciaux

L'Ontario possède et exploite des logements fédéraux-provinciaux en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Le solde représente la part des coûts des terrains et des bâtiments assumée par la Société de logement de l'Ontario et amortie sur une période maximale de 50 ans.

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Coût	20 753	20 520
Moins : valeur cumulée des amortissements	4 344	4 063
Valeur comptable nette	16 409	16 457

(c) Logements pour étudiants sur des terrains loués

Les placements à cet égard représentent les coûts des bâtiments situés sur des terrains loués à 11 collèges et universités qui servent à loger les étudiants. Les établissements d'enseignement versent à la Société des remboursements semestriels échelonnés sur une période de 50 ans. Une fois les coûts totalement remboursés, les titres de propriété seront cédés aux établissements visés; ceux-ci encaissent les revenus locatifs et assument les frais d'exploitation.

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Coût	67 890	67 890
Moins : part des établissements d'enseignement	5 330	4 874
Valeur comptable nette	62 560	63 016

(d) Autres

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Terrains loués (prix coûtant)	2 308	2 308
Projets en cours (prix coûtant)	1 794	1 416
Réserves foncières (la moindre somme du prix coûtant ou de la valeur sur le marché estimée)	2 090	2 121
	6 192	5 845

4. Hypothèques et prêts

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Programme de logement pour les ruraux et les autochtones	23 171	20 570
Autres	4 841	4 885
	28 012	25 455

5. Dette à long terme

La Société contracte des emprunts auprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ainsi que du secteur privé pour financer des placements immobiliers. Les modalités de remboursement varient selon les ententes et les versements sont échelonnés sur une période maximale de 50 ans.

Les intérêts à verser à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et au secteur privé varient selon les ententes de 4,25 à 15 %, la moyenne pondérée se situant à 8,18 % (taux allant de 4,25 à 15 % en 1985, moyenne pondérée de 8,18 %).

Le calendrier prévu pour le remboursement du capital s'établit comme suit :

	(en milliers de dollars)
1987	8 727
1988	9 368
1989	10 059
1990	10 802
1991	11 603
Années subséquentes	1 115 268
	1 165 827

Quoique la Société ait emprunté des fonds en vue d'investir dans des projets provinciaux de logement, les frais d'amortissement (capital et intérêts) sur toute la durée des projets sont considérées comme des frais d'exploitation aux termes de l'entente de partage des coûts intervenue avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Conformément à cette entente, la Société canadienne d'hypothèques et de logement assume 50 % des frais d'amortissement (capital et intérêts), le reste étant à la charge de la Société de logement de l'Ontario.

6. Comptes et charges à payer

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Société canadienne d'hypothèques et de logement	39 155	40 406
Autres	46 786	43 064
	85 941	83 470

7. Surplus d'apport

Avant le 1er décembre 1985, les fonds d'immobilisations versés par le trésorier de l'Ontario devaient être remboursés par la Société au fur et à mesure de l'amortissement ou de la vente des éléments apparentés de l'actif. Depuis le 1er décembre 1985, la Société n'est plus tenue d'effectuer ce remboursement. De plus, le trésorier de l'Ontario a renoncé au recouvrement des fonds d'immobilisations de la dette à long terme de la Société qui ont été versés à cette dernière avant le 1er décembre 1985.

Pour refléter ce changement, la Société a transféré la dette à long terme redevable au trésorier de l'Ontario dans un nouveau compte appelé "surplus d'apport" à compter du 30 novembre 1985. Les apports de capital reçus à partir du 1er décembre 1985 doivent être crédités à ce compte. En outre, le compte diminuera en valeur au fur et à mesure de l'amortissement ou de la vente des éléments apparentés de l'actif.

	1986	1985
	(en milliers de dollars)	
Solde en début d'exercice	184 749	—
Dette à long terme transférée le 30 novembre 1985	—	184 933
Apports de capital reçus	3 005	1 395
Amortissement (du capital)	(1 828)	(1 579)
Solde en fin d'exercice	185 926	184 749

8. Logements subventionnés

Dans le cadre du programme de logements subventionnés, la Société possède des immeubles locatifs, soit en propriété exclusive, soit en société avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Elle fournit principalement à des familles et à des personnes âgées des logements à loyer indexé sur le revenu. La gestion de ces immeubles est confiée à un réseau de commissions locales de logement qui agissent comme mandataires de la Société. Le déficit de ce programme est partagé avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

9. Supplément au loyer

Dans le cadre des programmes de supplément au loyer, la Société acquiert du secteur privé l'utilisation de logements locatifs et fournit principalement à des familles et à des personnes âgées des logements à loyer indexé sur le revenu. Les coûts de ces programmes sont partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

10. Contributions provinciales aux logements municipaux

La Société a fourni 15,3 millions de dollars (13,3 millions en 1985) à la compagnie The Metropolitan Toronto Housing Company Limited au titre des frais d'exploitation de logements pour personnes âgées.

11. Logements pour les ruraux et les autochtones

Ce programme, administré par la Société canadienne d'hypothèques et de logement, permet aux familles rurales désireuses d'accéder à la propriété de bénéficier de subsides. Les remboursements hypothécaires sont indexés sur le revenu du propriétaire. Les pertes assumées par la Société représentent sa part des subsides accordés.

12. Recouvrement des frais d'amortissement (capital et intérêts)

En raison de l'élimination de la dette à long terme par le trésorier de l'Ontario (note 7), la Société n'a plus à rembourser les frais d'amortissement pertinents (capital et intérêts). Par conséquent, la contribution provinciale, imputée à l'exploitation des logements, est compensée par crédit.

13. Services de soutien administratif

Le ministère du Logement fournit des services centralisés de soutien administratif à la Société. Les frais imputés pour ces services de soutien ont été déterminés sur une base acceptable pour le ministère et la Société.

14. Événement subséquent

À compter du 1er avril 1987, les paiements au titre du logement social et les frais d'administration qui s'y rapportent sont directement pris en charge par le ministère du Logement.

BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Boîte postale 105, 15è étage, 20, rue Dundas ouest
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866

À la Société de logement de l'Ontario
et au ministre du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société de logement de l'Ontario au 31 décembre 1986, ainsi que l'état des résultats d'exploitation de l'exercice s'étant terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 décembre 1986, ainsi que les résultats de son exploitation pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables décrits à la note 1 aux états financiers et appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur de la province,

D.F. Archer, F.C.A.,
Toronto (Ontario)
le 30 avril 1987

Société foncière de l'Ontario

Société
foncière
de l'Ontario

777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

L'HONORABLE ALVIN CURLING
MINISTRE DU LOGEMENT

Monsieur le ministre,

J'ai le plaisir, au nom des administrateurs, de vous soumettre le rapport annuel de la Société foncière de l'Ontario pour l'exercice se terminant le 31 mars 1987.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le président du conseil d'administration,

ROBERT W. RIGGS

Société foncière de l'Ontario

Conseil d'administration :

Stanley G. Payne (président), Robert W. Riggs (vice-président), Valerie K. Fleming*, James H. Joyce*, Harold S. McLellan*, James D. Nasso, Charles C. Parsons, Lawrence Shankman, Susan G. Himel, Lee Martini, Eddie T.S. Mok, Jean C. Paradis, John D. Rogers.

*jusqu'au 31 mai 1986

L'année en bref

Conformément à la directive gouvernementale de 1985 visant à réunir ses fonctions immobilières en une seule unité relevant du ministère des Services gouvernementaux, les activités de la Société foncière de l'Ontario furent complètement arrêtées à partir du 31 mars 1987 et son bilan fut absorbé essentiellement par le ministère des Services gouvernementaux.

Au cours de sa dernière année de fonctionnement, la Société avait pour objectif d'accélérer la vente des surplus pour répondre aux besoins de la province et appuyer ses objectifs sociaux et économiques en utilisant ses actifs.

Sous cet angle, la Société a réalisé une bonne année. Un marché immobilier bouillonnant et un marché financier relativement ouvert ont permis à la Société de vendre rapidement ses actifs. Les recettes monétaires totales ont atteint 306 millions de dollars, soit une augmentation de 30 pour 100 par rapport à l'exercice précédent. Le revenu net de la Société est passé de 17 millions de dollars en 1985-1986 à 27 millions de dollars en 1986-1987. Les recettes ayant été très élevées, les versements totaux au trésorier sont passés à 232 millions de dollars, soit une augmentation de 83 pour 100 par rapport à l'année précédente.

Le programme de vente s'est nettement amélioré dans tous les domaines. Grâce à des efforts vigoureux de commercialisation, la Société a réalisé des ventes brutes de terres et de propriétés d'une valeur de 47 millions de dollars au cours de l'année. L'inventaire des terres a donc été ainsi réduit d'environ 2 110 hectares (5 210 acres).

Les activités de gestion des terres ont continué de produire un surplus monétaire net d'un demi-million de dollars pour l'exercice.

Conformément à la directive du gouvernement concernant l'accélération du programme de liquidation d'hypothèques, la Société a commencé à vendre ses premières hypothèques au cours de l'année. À la fin de l'exercice, elle avait fait dix offres publiques et vendu des hypothèques renouvelables à long terme d'un montant total de 46 millions de dollars. Ces ventes se poursuivront en 1987-1988.

Par ailleurs, la Société a offert à ses débiteurs hypothécaires la possibilité, pendant une période donnée, de liquider leurs hypothèques à taux d'intérêt fixe à long terme avec un certain escompte. Environ 4 600 propriétaires fonciers ont ainsi liquidé leur hypothèque dans le cadre de ce programme. La valeur des hypothèques liquidées était de 80 millions de dollars, l'escompte accordé étant en moyenne de 22 cents par dollar, soit un montant total de 18 millions de dollars. Les autres hypothèques à long terme seront vendues par appel d'offres à partir de l'exercice 1987-1988.

Les recettes monétaires brutes du portefeuille hypothécaire ont atteint 225 millions de dollars. Ce montant comprend le revenu provenant des ventes d'hypothèques, des liquidations d'hypothèques et des remboursements ordinaires du principal sur les hypothèques qui lui appartiennent en propre et celles qu'elle administre en vertu d'une entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement ("SCHL").

La Société a entièrement liquidé l'une des deux débentures d'un montant de 64,3 millions de dollars détenues par la SCHL. L'autre débenture a été transférée à la fin de l'exercice au trésorier de l'Ontario, avec les actifs correspondants, pour permettre à ce dernier de rembourser la dette.

Des remboursements de dettes au trésorier de l'Ontario d'un montant de 177 millions de dollars ont permis à la Société de réduire ses dettes hypothécaires au trésorier de 146 millions de dollars, soit une réduction de 55 pour 100. Dans l'ensemble, les dettes (y compris les avances du trésorier et les obligations à la SCHL) ont diminué de 245 millions de dollars, laissant un solde de 178 millions de dollars en fin d'exercice.

Au cours de l'exercice, le personnel de la Société a travaillé fort à la mise en oeuvre de la directive—dans le cadre de la stratégie du gouvernement—en vue de combiner les activités de la Société avec celles du ministère des Services gouvernementaux. Cette fusion est maintenant terminée.

À partir du 31 mars 1987, le bilan des activités foncières de la Société a été transféré au ministère des Services gouvernementaux. Le portefeuille des hypothèques résidentielles, ainsi que la dette correspondante, a été cédé à la Société d'hypothèques de l'Ontario. La dette due à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, ainsi que le fonds de la dette correspondante, a été affectée au trésorier de l'Ontario.

Voici une liste des principales réalisations de la Société en matière de vente ou de liquidation de ses biens depuis sa création en 1974.

- Réduction des actifs d'un maximum de 1 227 millions de dollars en 1982 à un total de 480 millions de dollars en 1987. Sans compter une dépréciation des actifs, d'un montant de 267 millions de dollars en 1986, la réduction nette est de 480 millions de dollars, soit 39 pour 100.
- Réduction des dettes d'un maximum de 1 180 millions de dollars en 1982 à un total de 178 millions de dollars en 1987.
- Sans compter la dépréciation de la dette envers le trésorier, de 468 millions de dollars en 1986, la réduction nette est de 534 millions de dollars, soit une diminution de 45 pour 100 au cours des cinq dernières années.
- Au cours des cinq années précédentes, la Société a effectué des remboursements de 742 millions de dollars au trésorier de l'Ontario tout en optimisant le rendement de la vente de ses actifs.
- La Société a aménagé d'importants ensembles résidentiels dans tout l'Ontario (tels que Malvern, Heritage Green (Stoney Creek), Kitchener, Guelph, Hamilton et Aurora), ce qui a entraîné la création d'environ 21 000 logements. Ces aménagements, ajoutés aux ventes de terres non aménagées, ont réduit l'inventaire des terres d'un maximum de 81 442 acres en 1978 à 59 456 acres en 1987.
- La Société a aménagé et fourni des terres à des fins commerciales et industrielles, y compris un terrain de 400 acres à Cambridge pour l'installation d'une usine de construction automobile.
- La Société a entamé le processus d'approbation de l'urbanisme pour les terres de Scarborough et Seaton. Ces terres d'une superficie d'environ 8 000 acres sont situées dans la région de Pickering Nord.
- La Société a été la première à introduire les modes de paiement à la semaine ou toutes les deux semaines pour les hypothèques administrées par la Société d'hypothèques de l'Ontario, offrant ainsi d'importantes économies aux débiteurs hypothécaires.
- La Société a liquidé la plus grande partie de son portefeuille hypothécaire à l'aide de programmes de vente et d'encouragements qui lui ont permis de réduire le nombre de ses comptes (sans compter ceux qu'elle administre au nom d'autres organismes provinciaux) d'un maximum de 48 000 en 1980 à 18 425 en 1987.
- En tant qu'agent de la province, la Société a mis en oeuvre les programmes hypothécaires liés à un certain nombre d'initiatives de logement : Programme d'accession à la propriété pour les locataires, Programme de construction de logements locatifs, Programme de conversion en logements locatifs, Entreprise location, Programmes d'addition d'un logement et de conservation d'un logement, Programme de remise en état des petits immeubles. Le montant total des fonds déboursés dans le cadre de ces programmes a atteint 193 millions de dollars.

Le conseil d'administration désire exprimer ses sincères remerciements et sa gratitude envers le personnel qui a contribué au succès de la Société au cours de ses douze années d'existence. Grâce à leurs efforts enthousiastes, à leur soutien et à leur travail acharné, la Société a connu douze années de service productif et significatif vis-à-vis du gouvernement et de la population de l'Ontario.

Le total des indemnités journalières versées au conseil d'administration s'est élevé à 12 130 $ au cours de l'exercice 1986–1987.

Société foncière de l'Ontario

États financiers
Exercice se terminant le 31 mars 1987

Bilan 31 mars 1987 (Avant le transfert de l'actif et du passif—Note 1)

	1987	1986
Actif	(en milliers de dollars)	
Biens immobiliers (note 2)	262 942	276 778
Hypothèques et prêts (note 3)	185 603	361 889
Encaisse et titres négociables (note 4)	31 497	86 257
	480 042	724 924
Fonds de garantie hypothécaire (note 10)	—	2 637
Passif		
Dette à long terme		
Trésorier de l'Ontario (note 5)	144 772	323 075
Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 6)	31 885	99 929
	177 657	423 004
Comptes et charges à payer	7 893	8 511
	185 550	431 515
Capitaux propres		
Surplus d'apport	238 850	249 267
Bénéfices non répartis	55 642	44 142
	294 492	293 409
	480 042	724 924
Fonds de garantie hypothécaire (note 10)	—	2 637

Au nom du conseil d'administration :

Administrateur

Administrateur

État des résultats Exercice se terminant le 31 mars 1987

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Revenus		
Vente de terrains	17 853	19 458
Loyer de terrains loués à des propriétaires occupants	2 732	2 824
Intérêts créditeurs sur les hypothèques et les prêts	29 150	42 233
Intérêts sur l'encaisse et les titres négociables	10 690	12 212
Autres (note 7)	10 822	7 342
	71 247	84 069
Dépenses		
Coût des terrains vendus	14 224	15 927
Intérêts (note 8)	29 931	50 954
Autres (note 9)	299	421
	44 454	67 302
Bénéfices nets avant poste extraordinaire	26 793	16 767
Poste extraordinaire		
Dépréciation de l'actif	—	(47 508)
Bénéfices (pertes) net(te)s de l'exercice	26 793	(30 741)

État du surplus d'apport Exercice se terminant le 31 mars 1987

(Avant le transfert de l'actif et du passif—Note 1)

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Surplus d'apport au début de l'exercice	249 267	—
Reçu du trésorier de l'Ontario	3 724	—
Terrain transféré à d'autres ministères	(1 440)	—
Versé au trésorier de l'Ontario	(12 701)	—
Dette annulée par le trésorier de l'Ontario	—	249 267
Surplus d'apport à la fin de l'exercice	238 850	249 267

État des bénéfices non répartis Exercice se terminant le 31 mars 1987

(Avant le transfert de l'actif et du passif—Note 1)

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Bénéfices non répartis au début de l'exercice	44 142	74 883
Fusion du Fonds de garantie hypothécaire (note 10)	2 842	—
Bénéfices (pertes) net(te)s de l'exercice	26 793	(30 741)
Versé au trésorier de l'Ontario	(18 135)	—
Bénéfices non répartis à la fin de l'exercice	55 642	44 142

État de l'évolution de la situation financière Exercice se terminant le 31 mars 1987

	1987	1986
Provenance des fonds	(en milliers de dollars)	
Bénéfices nets avant poste extraordinaire	26 793	16 767
Amortissement	19	93
Fonds provenant de l'exploitation	26 812	16 860
Fusion des éléments d'encaisse du Fonds de garantie hypothécaire	2 552	—
Coûts des biens immobiliers, réalisés par vente ou cession	16 310	19 309
Réduction nette des hypothèques et des prêts	176 492	62 026
Avances du trésorier de l'Ontario	3 724	4 757
	225 890	102 952
Utilisation des fonds		
Remboursement de la dette à long terme	245 347	88 392
Versé au trésorier de l'Ontario	30 836	—
Mise en valeur des biens immobiliers	3 849	4 761
Autres changements—nets	618	(499)
	280 650	92 654
Augmentation (baisse) de l'encaisse et des titres négociables	(54 760)	10 298

Résumé des principales conventions comptables 31 mars 1987

La Société foncière de l'Ontario (SFO) a été constituée en société de la Couronne sans capital-actions en 1975 aux termes de la Loi sur la Société foncière de l'Ontario. Au 31 mars 1987, la SFO gère 24 060 hectares de terres en vue de la constitution et de la mise en valeur d'une réserve foncière, de même que 9 052 hypothèques et 5 517 concessions dans le cadre de divers programmes de logement. La SFO est associée à la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour certains programmes fonciers et hypothécaires. La SFO gère la part de la SCHL dans ces projets, et la société fédérale lui verse en retour des honoraires d'administration. La SFO s'est en outre associée à diverses municipalités, toujours au titre d'un certain nombre de programmes hypothécaires.

Les états financiers tiennent compte de la part proportionnelle de l'actif, du passif, des revenus et des dépenses de la SFO au sein de ses associations avec d'autres organismes. Ils ne font toutefois pas mention des salaires, du coût des avantages sociaux et des frais d'administration, qui sont assumés par le ministère du Logement.

La SFO administre certains programmes de subventions au logement au nom de la province. Les avances consenties dans le cadre de ces programmes sont inscrites dans les comptes publics et ne figurent donc pas dans les comptes de la SFO

Suivant des directives du gouvernement de l'Ontario, la SFO a transféré la totalité de son actif et de son passif à la fermeture des bureaux le 31 mars 1987 et a cessé ses opérations. Sa filiale, la Société d'hypothèques de l'Ontario (SHO), a été incluse dans le transfert et sera réactivée pour les transactions hypothécaires. Les détails du transfert apparaissent à la note 1.

Biens immobiliers

Les biens immobiliers regroupent les réserves foncières, les terrains loués à des propriétaires occupants, les propriétés résidentielles acquises par suite de manquements aux obligations hypothécaires ainsi que les immeubles commerciaux.

Les coûts associés aux réserves foncières représentent les coûts d'acquisition, les frais de planification et de mise en valeur ainsi que les frais de possession, déduction faite de tous les revenus locatifs reçus. Lorsque ces coûts étaient supérieurs à la valeur d'expertise au 31 mars 1986, la valeur de l'actif a été réduite à la valeur d'expertise.

Les terrains loués aux propriétaires occupants représentent la part de la SFO dans les lots bâtis. La valeur comptable de ces éléments d'actif a été réduite à compter du 31 mars 1986 afin de refléter le véritable rendement locatif. Un locataire peut, s'il le désire, acheter le titre foncier.

Les coûts attribuables aux propriétés acquises comprennent le solde impayé des prêts consentis et les frais d'exploitation, après déduction des loyers perçus, moins une provision pour pertes. Ces propriétés sont par la suite vendues en vue de recouvrer la valeur des hypothèques.

La valeur comptable nette des immeubles commerciaux a été réduite à la valeur d'expertise au 31 mars 1986.

L'amortissement des immeubles commerciaux est calculé selon la méthode de l'amortissement à intérêts composés sur la base d'une durée économique de 40 ans. Avec cette méthode, les annuités d'amortissement vont en s'accroissant à un taux composé de 4 % par année, ce qui est suffisant pour que les immeubles soient totalement amortis au cours de leur durée économique.

Lorsque les réserves foncières appartiennent conjointement à la SFO et à la SCHL, c'est cette dernière qui fixe les taux de capitalisation de l'intérêt. L'intérêt n'est pas capitalisé lorsque les terres appartiennent à la société en propriété exclusive.

Hypothèques et prêts

Les hypothèques et les prêts sont comptabilisés à leur valeur estimative de réalisation. Ceci représente le capital à percevoir, les intérêts et les taxes foncières, moins des provisions pour non-paiements et révision de la valeur du marché.

Encaisse et titres négociables

Les titres négociables sont évalués au prix coûtant, plus les intérêts courus.

Méthode de constatation du profit

Le produit de la vente de biens immobiliers est comptabilisé au moment de la cession des titres à l'acheteur.

Par le passé, la SFO vendait séparément des lots et reprenait des hypothèques différées ne portant pas intérêt en tant que produits de ses ventes. Une partie du profit de chaque vente équivalente au montant de telles hypothèques a été reportée. Les profits reportés sont considérés comme revenus au début des remboursements hypothécaires.

Notes afférentes aux états financiers 31 mars 1987

1. Transfert de l'actif et du passif

Le 31 mars 1987, la Société foncière de l'Ontario a transféré l'ensemble de son actif et de son passif, conformément à des directives introduites dans le budget de la province de l'Ontario en octobre 1985. Trois organismes gouvernementaux ont été touchés : le ministère du Trésor et de l'Économie, le ministère des Services gouvernementaux et la Société d'hypothèques de l'Ontario (SHO).

Ce transfert a été effectué comme suit :

	Total	Ministère du Trésor et de l'Économie	Ministère des Services gouvernementaux — Comptes du ministère	Comptes de la SHO
		(en milliers de dollars)		
Actif				
Biens immobiliers	262 942	—	260 105	2 837
Hypothèques et prêts	185 603	19 596	15 777	150 230
Encaisse et titres négociables	31 497	15 985	12 071	3 441
	480 042	35 581	287 953	156 508
Passif				
Dette à long terme				
Trésorier de l'Ontario	145 772	—	—	145 772
SCHL	31 885	31 885	—	—
	177 657	31 885	—	145 772
Comptes et charges à payer	7 893	561	6 801	531
	185 550	32 446	6 801	146 303
Capitaux propres				
Surplus d'apport	238 850	—	238 850	—
Bénéfices non répartis	55 642	3 135	42 302	10 205
	294 492	3 135	281 152	10 205
	480 042	35 581	287 953	156 508

En plus de ce qui précède, le ministère du Trésor et de l'Économie a repris l'élément de passif éventuel que représentent les 4 354 000 $ d'hypothèques garanties (note 10).

2. Biens immobiliers

		1987	1986
		—(part proportionnelle de la société)— (en milliers de dollars)	
Terrains mis en valeur	140 hectares	388	2 415
Terrains destinés à la mise en valeur ou à la vente	23 329 hectares	237 557	245 952
Terrains loués à des propriétaires occupants	4 028 lots	21 131	22 501
Propriétés résidentielles acquises	97 propriétés	2 961	5 010
Immeubles commerciaux	2 propriétés	905	900
		262 942	276 778

Les transactions effectuées au cours de l'exercice s'établissent comme suit:	Réserve foncière ($000's)	Locations aux propriétaires ($000's)	Propriétés acquises ($000's)	Immeubles commerciaux ($000's)	Total ($000's)
Solde au 31 mars 1986	248 367	22 501	5 010	900	276 778
Rachats et règlements	393	—	84	—	477
Coûts de mise en valeur	3 952	—	—	24	3 976
Intérêts capitalisés	217	—	—	—	217
Frais de possession	3 332	—	675	—	4 007
Recouvrements de loyers	(4 022)	—	(722)	—	(4 744)
Amortissement	—	—	—	(19)	(19)
Cessions	—	—	(2 086)	—	(2 086)
Coûts des ventes	(12 854)	(1 370)	—	—	(14 224)
Transfert à d'autres ministères	(1 440)	—	—	—	(1 440)
Solde au 31 mars 1987	237 945	21 131	2 961	905	262 942

3. Hypothèques et prêts

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Hypothèques résidentielles et contrats de vente :		
Assurés aux termes de la Loi nationale sur l'habitation	20 573	36 055
Sans assurance (après déduction d'une provision de 1,5%; après révision de la valeur du marché— + 22 215 $, + 39 730 $ en 1986)	149 148	307 608
Total (taux d'intérêt moyen de 7,97 %; 9,77 % en 1986)	169 721	343 663
Hypothèques différées ne portant pas intérêt	16 388	20 184
Hypothèques des constructeurs	5 770	7 375
Municipalités et autres	10 112	10 535
Société de développement de l'Ontario	—	316
	201 991	382 073
Moins: gains reportés provenant des hypothèques différées ne portant pas intérêts	16 388	20 184
	185 603	361 889

4. Encaisse et titres négociables

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Encaisse et placements à court terme	31 497	47 830
Titres	—	38 427
	31 497	86 257

5. Dette à long terme—trésorier de l'Ontario

La majorité des avoirs hypothécaires de la SFO sont financés par des emprunts contractés auprès du trésorier de l'Ontario. Ces emprunts sont remboursables au fur et à mesure des rentrées de fonds provenant de la réalisation des avoirs. La moyenne pondérée des taux d'intérêt se situe à 9,05 % (1986 - 9,05 %).

6. Dette à long terme — SCHL

(a) Les emprunts contractés auprès de la SCHL sont remboursables en vertu d'une débenture venant à échéance le 31 décembre 2001. La moyenne pondérée du taux d'intérêt se situe à 7,09 % (1986 : moyenne pondérée des taux de deux débentures = 8,93 %). Les échéances des remboursements du capital s'établissent comme suit :

	(en milliers de dollars)
Exercice se terminant le 31 mars 1988	1 247
1989	1 334
1990	1 438
1991	1 537
1992	1 648
Années subséquentes 1992	24 681
	31 885

(b) La SFO a créé un fonds de remboursement d'emprunts en vue du paiement des débentures de la SCHL. Les éléments du fonds sont inclus dans les rubriques appropriées du bilan. Le fonds est ventilé comme suit :

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Encaisse et titres négociables	15 985	63 108
Hypothèques résidentielles	19 596	27 921
	35 581	91 029

7. Autres revenus

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Gains reportés réalisés	3 808	3 083
Frais d'administration et frais divers	1 422	1 930
Location d'immeubles commerciaux	'199	190
Rajustement des provisions pour hypothèques résidentielles et propriétés acquises	3 165	2 139
Recouvrement de perte sur pouvoir de vente	2 228	—
	10 822	7 342

8. Intérêts débiteurs

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Trésorier de l'Ontario	23 614	41 843
SCHL	6 534	9 350
	30 148	51 193
Intérêts capitalisés au titre de la réserve foncière	(217)	(239)
	29 931	50 954

9. Autres dépenses

	1987	1986
	(en milliers de dollars)	
Frais d'exploitation des immeubles commerciaux	252	300
Amortissement des immeubles commerciaux	19	93
Divers	28	28
	299	421

10. Fonds de garantie hypothécaire

La SFO administre un fonds de garantie hypothécaire créé en 1971 pour honorer les obligations pouvant découler des garanties protégeant certaines hypothèques consenties par des prêteurs du secteur privé. Le solde impayé de ces hypothèques garanties est passé à 4 354 000 $ au 31 mars 1987, une baisse par rapport aux 8 036 000 $ du 31 mars 1986.

Les garanties de prêts ont été interrompues en 1976, et aucune réclamation n'a été présentée au fonds depuis 1983. Un examen du fonds et des éléments de passif éventuels a fait apparaître que le maintien de ce fonds distinct n'était plus de rigueur. Par conséquent, l'actif du fonds, à savoir 2 552 000 $ d'encaisse et des titres de 290 000 $ d'hypothèques, a été fusionné avec l'actif de la Société foncière de l'Ontario. Les capitaux propres du fonds, à savoir 2 842 000 $, ont été ajoutés aux bénéfices non répartis de la SLO.

Ontario

BUREAU DU VÉRIFICATEUR PROVINCIAL

Boîte postale 105, 15e étage, 20, rue Dundas ouest
Toronto (Ontario) M5G 2C2
(416) 974-9866

À la Société foncière de l'Ontario
et au ministre du Logement

J'ai vérifié le bilan de la Société foncière de l'Ontario au 31 mars 1987 ainsi que l'état des résultats, le surplus d'apport, l'état des bénéfices non répartis et l'évolution de la situation financière de l'exercice s'étant terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues, et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la société au 31 mars 1987 ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables et appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur de la province,

D.F. Archer, F.C.A.,

Toronto (Ontario)
Le 10 juillet 1987